

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL MONTAJE DE UNA EMPRESA DE  
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES EN EL MUNICIPIO DE  
DOSQUEBRADAS RISARALDA**

**ANDREA ATEHORTUA VALENCIA  
JUAN CAMILO CASTRILLÓN SÁNCHEZ  
DANIELA VALENCIA GRAJALES**

**UNIVERSIDAD LIBRE SECCIONAL PEREIRA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS, ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES  
PROGRAMA DE ECONOMIA  
PEREIRA  
2016**

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL MONTAJE DE UNA EMPRESA DE  
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES EN EL MUNICIPIO DE  
DOSQUEBRADAS RISARALDA**

**ANDREA ATEHORTUA VALENCIA  
JUAN CAMILO CASTRILLÓN SÁNCHEZ  
DANIELA VALENCIA GRAJALES**

**Trabajo de grado para optar al título de administración en Economía**

**Asesor  
JUAN CARLOS OLARTE CORTÉS  
Magister en Administración Económica y Financiera**

**UNIVERSIDAD LIBRE SECCIONAL PEREIRA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES  
PROGRAMA DE ECONOMIA  
PEREIRA  
2016**

**Nota de aceptación**

---

---

---

---

**Presidente del jurado**

---

**Jurado**

---

**Jurado**

**Pereira, 17 de Febrero de 2016**

## **Agradecimientos**

A nuestros padres, quienes con su apoyo incondicional, han acompañado durante todo este tiempo, nuestro afán por obtener una muy buena educación y lograr llegar hasta el punto final de nuestra carrera.

A la familia, compuesta por hermanos y otros, los cuales han aportado con un granito de arena hacia la realización de este gran proyecto de nuestras vidas.

Compañeros de carrera, de los cuales recibí acompañamiento, comprensión y en muchas ocasiones, ayuda tanto desde el punto educacional, como desde el punto personal.

Con gran orgullo, a los docentes, quienes con su paciencia, amor por su trabajo, entrega a su labor, supieron marcar ese camino que ahora debemos continuar, que con sus enseñanzas se hará mucho más fácil. Siempre los recordaremos.

## **CONTENIDO**

	<b>Pág</b>
INTRODUCCIÓN	19
1. MARCO TEÓRICO	20
2. OBJETIVOS	23
2.1 OBJETIVO GENERAL	23
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	23
3. DISEÑO METODOLOGICO	24
3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN	24
3.2 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	24
3.3 RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN	24
3.3.1 Información secundaria	24
3.3.2 Información primaria	24
4. LIMITANTES	25
5. ESTUDIO DE MERCADO	26
5.1 ESTUDIO DE LA DEMANDA	26
5.1.1 Descripción de las variables	28
5.1.1.1 Municipios encuestados	28
5.1.1.2 Antigüedad de la empresa	29
5.1.1.3 Empleados Permanentes	30
5.1.1.4 Empleados Temporales	32
5.1.1.5 Utilización servicios empresa de obras civiles	33
5.1.1.6 Tipos de servicio de construcción más utilizados	34

5.1.1.7 Actualmente realiza un proyecto de construcción	36
5.1.1.8 Factores que inciden	37
5.1.1.9 Empresa con la que contrata servicios	38
5.1.1.10 Grado de satisfacción con la empresa que contrata	40
5.1.1.11 Disposición de contratar con una nueva empresa	41
5.1.1.12 Consideración por el precio de los servicios	42
5.1.1.13 Forma de pago por los servicios de obras civiles	43
5.1.1.14 Medios de comunicación	44
5.1.1.15 Atención al cliente	46
5.1.1.16 Valor pagado por adquirir los servicios de obras civiles	47
5.1.1.17 Periodicidad contratación empresas obras civiles	48
5.1.2 Cruces entre las variables de la encuesta y municipios	50
5.1.2.1 Antigüedad de la empresa: Municipios encuestados	50
5.1.2.2 Número de trabajadores permanentes: Municipios encuestados	51
5.1.2.3 Número de trabajadores temporales- Municipios encuestados	52
5.1.2.4 Utilización empresas de obras civiles: Municipios encuestados	54
5.1.2.5 Tipos servicios de construcción utilizados: Municipios encuestados	55
5.1.2.6 Realización de proyectos actuales de construcción: Municipios encuestados	57
5.1.2.7 Factores que inciden: Municipios encuestados	58
5.1.2.8 Empresa con la que contrata servicios: municipios encuestados	60
5.1.2.9 Grado de satisfacción con la empresa contratada: Municipios encuestados	61
5.1.2.10 Disposición de contratar con nuevas empresas: Municipios	

encuestados en el mercado	63
5.1.2.11 Consideración precios de los servicios: Municipios encuestados	64
5.1.2.12 Forma de pago por los servicios de obras civiles: Municipios encuestados	65
5.1.2.13 Medio de comunicación conocimiento empresa de obras civiles: Municipios encuestados	67
5.1.2.14 Atención a clientes por parte de las empresas de obras civiles: Municipios encuestados	68
5.1.2.15 Valor pagado por adquirir los servicios de obras civiles-municipios encuestados	70
5.1.2.16 Periodicidad de contratación de empresas de obras civiles: Municipios encuestados	71
5.1.3 Cruces de datos	72
5.1.3.1 Factores que inciden en la compra de los servicios de obras civiles: utilización servicios de empresas de obras civiles	72
5.1.3.2 Utilización servicios de empresas de obras civiles: Empresa que contrata	74
5.1.3.3 Utilización de servicios de obras civiles: Disposición de contratar con nuevas empresas	76
5.1.3.4 Empresa con la que contratan actualmente los servicios-Grado de satisfacción con las empresas contratadas	78
5.1.3.5 Tipos de servicios de construcción más utilizados: utilización de servicios empresa obras civiles	79
5.2 ESTUDIO DE LA OFERTA	81
5.2.1 Portafolio de servicios	82
5.2.1.1 Consultoría de ingeniería civil; así	82
5.2.1.2 Interventoría	84
5.2.1.3 Pavimentación	84

5.2.2	Identificación de la competencia	85
5.2.3	Promoción y publicidad	86
5.2.3.1	Exhibición en puntos de venta	86
5.2.3.2	Ferias empresariales	86
6.	ESTUDIO OPERATIVO	88
6.1	LOCALIZACIÓN DE LA EMPRESA	88
6.1.1	Macrolocalización	89
6.1.2	Microlocalización	90
6.2	INFRAESTRUCTURA	91
6.2.1	Distribución del espacio local administrativo	92
6.2.2	Distribución del espacio local operativo	92
6.3	COSTOS OPERATIVOS	93
6.4	IMPUESTOS A PAGAR	95
7.	ESTUDIO ADMINISTRATIVO	96
7.1	ORGANIGRAMA	96
7.2	MISIÓN, VISIÓN, PRINCIPIOS Y VALORES	97
7.2.1	¿Quiénes somos?	97
7.2.2	Misión	97
7.2.3	Visión	98
7.2.4	Principios y Valores	98
7.3	MANUAL FUNCIONES	98
7.4	MANUAL DE PROCEDIMIENTOS	105
7.5	MATRIZ DOFA	106



7.5.1 Estrategias matrices DOFA	110
8. ESTUDIO FINANCIERO	111
8.1 BALANCE GENERAL	112
8.2 ESTADO DE RESULTADOS	117
8.3 FLUJO DE CAJA	121
8.4 SALIDAS FLUJO DE EFECTIVO	127
8.5 CRITERIOS DE DECISION	131
8.5.1 T.M.R. (Tasa Mínima de Rendimiento)	131
8.5.2 T.I.R. (Tasa Interna de Retorno)	132
8.5.3 V.A.N. (Valor Actual Neto)	132
8.5.4 P.R.I. (Período de Recuperación de la Inversión)	132
9. IMPACTOS	134
9.1 IMPACTOS AMBIENTALES	134
9.2 IMPACTOS SOCIALES	135
9.3 IMPACTOS ECONÓMICOS	136
10. CONCLUSIONES	137
11. RECOMENDACIONES	143
BIBLIOGRAFÍA	145
ANEXOS	147

## LISTA DE TABLAS

	<b>Pág</b>
Tabla 1. Constructoras (clientes potenciales)	27
Tabla 2. Municipios encuestados	28
Tabla 3. Antigüedad de la empresa	30
Tabla 4. Empleados permanentes	31
Tabla 5. Empleados Temporales	32
Tabla 6. Utilización servicios empresa de obras civiles	33
Tabla 7. Tipos de servicio de construcción utilizados	34
Tabla 8. Actualmente realiza un proyecto de construcción	36
Tabla 9. Factores que inciden	37
Tabla 10. Empresa con la que contrata servicios	39
Tabla 11. Grado de satisfacción con la empresa que contrata	40
Tabla 12. Disposición de contratar con una nueva empresa	41
Tabla 13. Consideración por el precio de los servicios	42
Tabla 14. Forma de pago por los servicios de obras civiles	43
Tabla 15. Medios de comunicación	45
Tabla 16. Atención al cliente empresas de obras civiles	46
Tabla 17. Valor pagado por servicios empresas de obras civiles	47
Tabla 18. Periodicidad contratación empresas obras civiles	48
Tabla 19. Antigüedad de la empresa: Municipios	50
Tabla 20. Número de trabajadores permanentes: Municipios	51
Tabla 21. Número de trabajadores temporales: Municipios	53

Tabla 22. Utilización empresas de obras civiles-Municipios	54
Tabla 23. Tipos deservicio de construcción utilizados: Municipios	55
Tabla 24. Actualmente realiza proyectos de construcción: Municipios	57
Tabla 25. Factores que inciden: Municipios	59
Tabla 26. Empresa con la que contrata servicios: Municipios	60
Tabla 27. Grado de satisfacción: Municipios	62
Tabla 28. Disposición de contratar con nueva empresas: Municipios	63
Tabla 29. Consideración precios de los servicios: Municipios	64
Tabla 30. Forma de pago: Municipios	66
Tabla 31. Medio de comunicación conocimiento empresa de obras civiles: Municipios	67
Tabla 32. Atención a clientes por empresas de obras civiles: Municipios	69
Tabla 33. Valor pagado por servicios de obras civiles: Municipios	70
Tabla 34. Periodicidad de contratación de empresas de obras civiles: Municipios	71
Tabla 35. Factores que inciden en la compra de los servicios de obras civiles: Utilización servicios de empresas de obras civiles	73
Tabla 36. Utilización servicios de empresas de obras civiles: empresa que contrata	75
Tabla 37. Utilización de servicios de obras civiles-Disposición de contratar con nuevas empresas	76
Tabla 38. Empresa con que contratan actualmente los servicios: Grado de satisfacción con las empresas contratadas	78
Tabla 39. Tipos de servicios de construcción utilizados: utilización de servicios empresa obras civiles	80
Tabla 40. Pavimentación	84

Tabla 41. Empresas dedicadas a la construcción de obras civiles (competencia)	85
Tabla 42. Promoción y publicidad CONSTRUCCIONES J.A SAS y la competencia	87
Tabla 43. Macrolocalización	89
Tabla 44. Microlocalización	90
Tabla 45. Número de trabajadores a contratar – nómina	93
Tabla 46. Pagos mensuales	93
Tabla 47. Activos de la empresa	94
Tabla 48. Equipos de oficina	94
Tabla 49. Maquinaria, herramientas y equipos de construcción	94
Tabla 50. Resumen costos totales de la empresa	95
Tabla 51. Manual de funciones Gerente general	99
Tabla 52. Manual de funciones Delineador de Arquitectura	100
Tabla 53. Manual de funciones contador público	101
Tabla 54. Manual de funciones Ingeniero Civil	102
Tabla 55. Manual de funciones Almacenista	103
Tabla 56. Manual de funciones Secretaria	104
Tabla 57. DOFA Debilidades - Fortalezas de la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS	106
Tabla 58. DOFA Oportunidades - Amenazas de la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS	108
Tabla 59. Balance general empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS	112
Tabla 60. Estado de resultados empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS	118

Tabla 61. Flujo de caja empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS	122
Tabla 62. Salidas flujo de efectivo empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS	127
Tabla 63. Criterios de decision de la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS.	131

## LISTA DE GRAFICAS

	<b>Pág</b>
Gráfico 1. Municipios encuestados	29
Gráfico 2. Antigüedad de la empresa	30
Gráfico 3. Empleados permanentes	31
Gráfico 4. Empleados Temporales	33
Gráfico 5. Utilización servicios empresa de obras civiles	34
Gráfico 6. Tipos de servicio de construcción utilizados	35
Gráfico 7. Actualmente realiza un proyecto de construcción	36
Gráfico 8. Factores que inciden	38
Gráfico 9. Empresa con la que contrata servicios	39
Gráfico 10. Grado de satisfacción con la empresa que contrata	41
Gráfico 11. Disposición de contratar una nueva empresa	42
Gráfico 12. Consideración por el precio de los servicios	43
Gráfico 13. Forma de pago por los servicios de obras civiles	44
Grafico 14. Medios de comunicación	46
Grafico 15. Atención al cliente	47
Gráfico 16. Valor pagado por servicios empresas de obras civiles	48
Gráfico 17. Periodicidad contratación empresas obras civiles	49
Gráfico 18. Antigüedad de la empresa: Municipios	51
Gráfico 19. Número de trabajadores permanentes: Municipios	52
Gráfico 20. Número de trabajadores temporales: Municipios	53
Gráfico 21. Utilización empresa de obras civiles: Municipios	55

Gráfico 22. Tipos de servicio de construcción utilizados: Municipios	57
Gráfico 23. Actualmente realiza proyectos de construcción: Municipios	58
Gráfico 24. Factores que inciden: Municipios	60
Grafico 25. Empresa con la que contrata servicios: Municipios	61
Grafico 26. Grado de satisfacción: Municipios	62
Grafico 27. Disposición de contratar con nueva empresas: Municipios	64
Grafico 28. Consideración precios servicios: Municipios	65
Gráfico 29. Forma de pago por los servicios de obras civiles: Municipios	66
Gráfico 30. Medio de comunicación conocimiento empresa de obras civiles: Municipios	68
Gráfico 31. Atención a clientes por empresas de obras civiles: Municipios	69
Gráfico 32. Valor pagado por servicios de obras civiles: Municipios	71
Gráfico 33. Periodicidad de contratación de empresas de obras civiles: Municipios encuestados	72
Gráfico 34. Factores que inciden: utilización servicios de empresas de obras civiles	74
Gráfico 35. Utilización servicios de empresas de obras civiles: Empresa que contrata	76
Gráfico 36. Utilización de servicios de obras civiles: Disposición de contratar con nuevas empresas	77
Gráfico 37. Empresa con la que contratan actualmente los servicios: Grado de satisfacción con las empresas contratadas	79
Grafico 38. Tipos de servicios de construcción utilizados-Utilización de servicios empresa obras civiles	81
Gráfico 39. Organigrama CONSTRUCCIONES J.A SAS.	97
Gráfico 40. Manual de procedimientos	105

Gráfico 41. Activos Corrientes	113
Gráfico 42. Total activos fijos	114
Gráfico 43. Total activos	115
Gráfico 44. Pasivos	116
Gráfico 45. Patrimonio	117
Gráfico 46. Utilidad bruta	118
Gráfico 47. Utilidad operativa	120
Gráfico 48. Utilidad neta final	121
Gráfico 49. Flujo de caja operativo	123
Gráfico 50. Flujo de caja de inversión	124
Gráfico 51. Flujo de caja de financiamiento	125
Gráfico 52. Flujo de caja total	126
Gráfico 53. Prueba Ácida	128
Gráfico 54. Endeudamiento total	129
Gráfico 55. Rentabilidad neta	130



## LISTA DE FIGURAS

	<b>Pág</b>
Figura 1. Plano local administrativo	91
Figura 2. Plano local operativo	92

## LISTA DE ANEXOS

		<b>Pág</b>
Anexo A	Encuesta Empresarial	147
Anexo B	Acta de constitución CONSTRUCCIONES J.A SAS.	151

## INTRODUCCIÓN

Este trabajo de grado, muestra la viabilidad de un estudio de factibilidad para el montaje de una empresa dedicada a la construcción de obras civiles, asesorías, control y ejecución de proyectos, que permita definir la oferta y la demanda de la actividad en la ciudad de Pereira y en el municipio de Dosquebradas del departamento de Risaralda; de esta manera, la ejecución de obras civiles tiende a contribuir enormemente a la organización del territorio nacional, permitiendo el desarrollo económico de un país mediante la evolución de la construcción, convirtiéndose en uno de los sectores más importantes y dinámicos pues este permite la creación y el mejoramiento de puentes, carreteras, puertos, vías férreas, construcciones industriales y comerciales, edificios y viviendas, entre otros.

La necesidad de crear empresas certificadas para prestar excelentes servicios de construcción de obras civiles, parte de los diferentes problemas que se han venido presentando en dicho sector causando incertidumbre y desconfianza en las personas que requieren de estos servicios.

En el municipio de Dosquebradas se ha dado un aumento significativo en la demanda de construcciones, por lo que se ha recurrido a prestar este servicio desde ciudades como Pereira y Manizales ya que en Dosquebradas no se cuenta con la oferta suficiente para abastecer dicho sector; por esto surge la necesidad de incentivar y crear empresas propias del municipio calificadas y certificadas que logren llenar y acoger las expectativas y deseos de la región.

## **1. MARCO TEÓRICO**

"Al momento de escuchar la palabra ingeniería, vienen a la mente una gran cantidad de construcciones que han hecho ver la perspectiva de las obras civiles desde otro punto de vista, ya que han contribuido de gran manera al avance, no sólo en ingeniería sino un avance tecnológico que ha hecho mover al mundo para generar progreso a nivel tecnológico y cultural.

Por estas grandes obras que causan gran admiración en el presente y que deparan para ver las grandes obras que se verán en el futuro, no serían nada si no se hubieran presentado las grandes construcciones de la antigüedad, ya que estas son la introducción al avance del mundo al igual que la ingeniería.

Debe recordarse que las obras civiles son todas aquellas construcciones que sirven para satisfacer las necesidades de toda sociedad. Estas son de gran importancia para el desarrollo urbano y para el crecimiento de una población, como lo es la población colombiana.

Estas obras civiles pueden extenderse a la infraestructura de los transportes, caminos, aeropuertos o ferrocarriles, aplicando en cada caso la tecnología y estructura conveniente. El ingeniero civil estará capacitado para la elaboración de proyectos de construcción, gestión de obra civil y asesoría, incorporando a los procedimientos tradicionales el uso y aplicación de las nuevas tecnologías para la adaptación ambiental de la obra.

A pesar de que el hombre está acostumbrado a ver y escuchar en los distintos medios de comunicación las grandes obras civiles que hacen captar la atención de toda la sociedad alrededor del mundo, en Colombia aún se está iniciando el proceso de desarrollo de las máximas obras civiles que

representaran a nuestro país, a pesar de que ya se poseen algunas obras civiles que representan la ingeniería colombiana”.<sup>1</sup>

Las obras civiles en Colombia pueden ser clasificadas gracias a los distintos campos de aplicación en que éstas se han elaborado. Los distintos campos de aplicación más comunes de las obras civiles en Colombia son:

- Vías y carreteras.
- Puentes y viaductos.
- Represas y alcantarillado.

Tomando como referencia a la economía en su conjunto, es posible demostrar que el desarrollo guarda una relación directa con la inversión, lo que determina que mayores niveles de inversión reportan mayores índices de crecimiento. Al mismo tiempo se puede afirmar que la capacidad de crecimiento de una economía no depende exclusivamente de la dimensión de la inversión, sino también de la calidad de la misma. Por lo tanto, se precisa contar con instrumentos idóneos que permitan identificar los proyectos de inversión y seleccionar aquellos que garanticen mayor crecimiento económico y bienestar para la comunidad.

Cabría aquí una corta digresión en torno al proceso de inversión como fenómeno económico, con el fin de facilitar la entrada conceptual al término "proyecto" en su acepción más rigurosa y operativa.

Con el fin de garantizar que las inversiones resultan provechosas para sus propietarios (particulares u oficiales) y desde luego para la comunidad, es necesario estudiarlas y analizarlas cuidadosamente antes de movilizar recursos hacia su realización. A través de un proceso inteligente conocido como

---

<sup>1</sup> DUQUE, Juan Pablo. Obras civiles de Colombia, ingeniería civil Escuela colombiana de ingeniería julio Garavito. Bogotá D.C. 2015. p. 1 – 5. Internet: (<http://www.buenastareas.com/ensayos/Obras-Civiles-De-Colombia/4134629.html>2015)

"identificación, formulación, evaluación y gestión de proyectos, que se suele enmarcar en un concepto más amplio de "planeación" se aspira orientar la utilización adecuada de los escasos recursos buscando siempre objetivos de crecimiento económico y social. Por lo tanto, para asignar mejor los recursos se requiere mayor información sobre la rentabilidad (financiera, económica y social) de los proyectos e idear mecanismos que permitan programar la inversión en función de dichas rentabilidades.

Formular un proyecto en este contexto significa, verificar los efectos económicos, técnicos, financieros, institucionales, jurídicos, ambientales, políticos y organizativos, de asignar recursos hacia el logro de unos objetivos.

El estudio económico tiene por objetivo investigar el comportamiento de algunas variables socioeconómicas, tales como: la tasa de crecimiento de la población, los niveles de ingresos de la misma, el precio de los bienes competitivos y complementarios, las tarifas y/o subsidios, las políticas de control o apertura del mercado externo, la situación de empleo, las normas fiscales y tributarias, la distribución del ingreso etc. que en alguna forma están ligadas al proyecto y determinan pronósticos cuantitativos en torno a la situación del mercado; o sea, la relación de la demanda frente a la oferta, teniendo en cuenta, obviamente, los precios y los mecanismos de comercialización. Si se detecta una situación de demanda insatisfecha, el proyecto se deberá someter al análisis de otros aspectos que respalden válidamente esta situación favorable; el estudio preliminar del mercado, en muchos casos, constituye al aspecto más determinante para juzgar la viabilidad del proyecto. "El resultado del estudio de mercado permite estimar el tamaño del proyecto y, también identificar las estrategias de ventas y promoción adecuadas para llegar al consumidor final"<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> MIRANDA. Juan José M. Gestión de proyectos identificación, formulación, evaluación financiera, económica, social, ambiental. Bogotá. 2015. p. 23-24. Internet: ([http://www.antioquia.gov.co/antioquia-v1/organismos/planeacion/descargas/banco-proyectos/libro/1\\_ciclo\\_-proyecto.pdf](http://www.antioquia.gov.co/antioquia-v1/organismos/planeacion/descargas/banco-proyectos/libro/1_ciclo_-proyecto.pdf))

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 OBJETIVO GENERAL**

Establecer la factibilidad de la creación de una empresa de construcciones de obras civiles en el municipio de Dosquebradas.

### **2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Realizar el estudio de mercado.
- Indicar el estudio técnico requerido.
- Establecer el estudio administrativo y legal.
- Determinar su viabilidad financiera.
- Conocer los impactos del proyecto.

### **3. DISEÑO METODOLOGICO**

#### **3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN**

Esta investigación es de carácter Descriptivo, porque determina las características de un sector económico de un país, seleccionando una muestra representativa de empresas dedicadas a la actividad de la construcción, para medir sus preferencias y gustos en cuanto a sus contrataciones a empresas dedicadas a la prestación de servicios de obras civiles en las ciudades de Pereira y Dosquebradas para poder adaptar la empresa a los servicios solicitados en este sector.

#### **3.2 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN**

El método de investigación que se utilizó fue análisis y síntesis, debido a que se separó de forma individual las partes que conforman el sector de la construcción, para observar cómo era el desarrollo del sector, hechos comportamientos y todo aquello de lo que está compuesto para poder entenderlo, para luego reunir todos los elementos y obtener como resultado que la empresa tenga una buena viabilidad dentro de este sector.

#### **3.3 RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN**

**3.3.1 Información secundaria.** Planeación municipal de Dosquebradas, Curadurías, Internet, CAMACOL, otros estudios similares

**3.3.2 Información primaria.** Encuestas a empresas públicas y privadas que requieren de este tipo de servicio.



#### **4. LIMITANTES**

- Falta de información disponible en sitios web acerca de la posible competencia a la que se vería enfrentada la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS, presentándose un continuo cambio en el mercado que lleva a una modificación de la información; estos cambios vienen dados no sólo por los actos realizados en la empresa sino que también se dan por la competencia en el mercado.
- Desactualización de datos por parte de las empresas dedicadas a la construcción de obras civiles en el departamento de Risaralda, esto representó una gran limitación ya que se recurrió a la DIAN (dirección de impuestos y aduanas nacionales) y a CAMACOL (cámara colombiana de la construcción) para obtener información y esta era incompleta para contactar tanto las empresas que ofertan nuestro portafolio de servicio y las que lo demandan. Debido a esta falla en sus bases de datos fue más complicada la recolección de los datos para contactar las empresas a las cuales se les aplicó las encuestas.
- Se generó una dificultad a la hora de aplicar la encuesta a las empresas que posiblemente van a demandar nuestros servicios, debido a restricciones empresariales como la seguridad, la falta de datos de las empresas, alegatos con respecto a la falta de tiempo y falta de disposición por parte de las mismas entidades para responder el cuestionario, dado que de las 45 empresas inscritas en CAMACOL tan solo 19 respondieron la encuesta.

## **5. ESTUDIO DE MERCADO**

Se realizó el estudio de mercado con el fin de conocer el tamaño del mercado al cual la empresa se está enfrentando, y para determinar si en realidad el servicio que se pretende prestar, sí se adapta a las necesidades reales de los futuros clientes, con el fin de minimizar los riesgos de la empresa.

Para el estudio de mercado se identificaron temas como los productos y servicios que están en el mercado de la construcción de obras civiles, la búsqueda de clientes potenciales y el enfoque de sus necesidades, y por otra parte se analizó la competencia para conocer sus fortalezas y debilidades, con el fin de que el servicio sea mejor que el ya existente, y poder expandir la empresa a otros mercados locales.

### **5.1 ESTUDIO DE LA DEMANDA**

Este estudio se centró en analizar el nivel de demanda del servicio ofrecido por CONSTRUCCIONES J.A SAS, dentro del mercado, y de esta forma se podrán conocer tanto las oportunidades como los riesgos.

Los posibles y principales demandantes o compradores potenciales de los servicios de obras civiles inicialmente son pequeñas y medianas compañías las cuales los adquieren a nivel departamental, especialmente en el área de Risaralda abarcando la ciudad de Pereira y el municipio de Dosquebradas.

Actualmente en el departamento de Risaralda existen aproximadamente 45 empresas consolidadas e inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción) las cuales fueron encuestadas para así determinar los factores y condiciones en los que se están adquiriendo los servicios y si estas están en disposición de contratar con una nueva empresa.

Las empresas inscritas en CAMACOL a las cuales se les aplicó las encuestas son:

Tabla 1. Constructoras (clientes potenciales)

DIRECTORIO DE EMPRESAS		
NOMBRE	TELEFONO	CIUDAD
A. BOTERO & CIA. S.C.A.	3347257	PEREIRA
ASUL S.A	3333111	PEREIRA
BUEN VIVIR COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES LTDA	3314975	PEREIRA
CENTRO SUR S.A	3356199	PEREIRA
C.G. CONSTRUCTORA DEL RISARALDA LTDA	326799	PEREIRA
CARLOS EDUARDO RODRÍGUEZ VELEZ	3141077	PEREIRA
COLDECON S.A.S. (COLOMBIANA DE CONSTRUCCIONES)	3341991	PEREIRA
COMFAMILIAR RISARALDA	3267995	PEREIRA
CONENCO S.A.S	3243371	PEREIRA
CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A	3357777	PEREIRA
CONSTRUCCIONES MAIPU S.A.S	3257012	PEREIRA
CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A	3254143	PEREIRA
CONSTRUCTORA Y MONTAJES INDUSTRIALES COLOMBIANOS S.A.S. – CYMIC	3313060	PEREIRA
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMÚ S.A.S	3330725	PEREIRA
CONTECHO LTDA	3245283	PEREIRA
CÚPULA S.A	3378341	PEREIRA
DIEGO HERNANDEZ ARQUITECTOS S.A.S	3217233	PEREIRA
DJM CONSTRUCCIONES S.A.S	3337118	PEREIRA
ESPACIO Y DISEÑO CONSTRUCCIONES S.A.S	3350836	PEREIRA
GERMAN AUGUSTO ALVAREZ BELTRAN	3255538	PEREIRA
GER SOL S.A.S	3245020	PEREIRA
IARCO S.A	3215157	PEREIRA
INGECONSTRUCCIONES MOLINA S.A.S	3356162	PEREIRA
INGENIERIA INMOBILIARIA ZUMI S.A.S	3252766	PEREIRA
INMORIOJA S.A.S	3350000	PEREIRA
INNOVARQ CONSTRUCCIONES S.A	3350037	PEREIRA
JARDIN S.A	3330393	PEREIRA
JMV CONSTRUCTORA S.A.S	3203386	PEREIRA
JUAN CARLOS GAVIRIA T Y CIA S EN C.S	3206829142	PEREIRA
LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S	3314050	PEREIRA
LA MONTAÑA CONSTRUCCIONES S.A.S	3347992	PEREIRA
LUIS GUILLERMO ARDILA OTERO	3312271	PEREIRA
MARTÍN SANCHEZ PALMA	3245066	PEREIRA
NÚCLEO CONSTRUCTORA S.A.S	3243333	PEREIRA

Tabla 1. (Continuación)

PORTAL DE SAN JACINTO	3400869	PEREIRA
PROYECTOS URBANÍSTICOS PEREIRA S.A.S	3203658	PEREIRA
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES TRIPLE AAA S.A.S	3346772	PEREIRA
SOLTEC S.A.S	3355207	PEREIRA
URBANIZAR PEREIRA S.A	3250129	PEREIRA
VERTICAL DE CONSTRUCCIONES S.A.S	3354470	PEREIRA
BASA CONSTRUCCIONES S.A.S	3231581	DOSQ/DAS
PLAZA MAYOR CONSTRUCTORA N° 2 S.A.S	3304365	DOSQ/DAS
Q.BICA CONSTRUCTORA SAS	3231265	DOSQ/DAS

Fuente: Camacol Risaralda.

**5.1.1 Descripción de las variables.** Con estas variables descritas a continuación, se buscó establecer si las constructoras utilizan los servicios que prestan las empresas de obras civiles, siendo estas variables las encargadas de esclarecer la demanda del mercado de la construcción como lo son, la antigüedad de la empresa en el mercado, la mano de obra permanente y temporal, la frecuencia de contratación de los servicios y los cruces entre una variable y otra, para de esta manera concluir, la demanda de estos servicios y las viabilidad para el montaje de una empresa de este tipo.

**5.1.1.1 Municipios encuestados.** Las empresas inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), a las cuales se les aplicó la encuesta, están ubicadas en el municipio de Dosquebradas y la ciudad de Pereira, departamento de Risaralda.

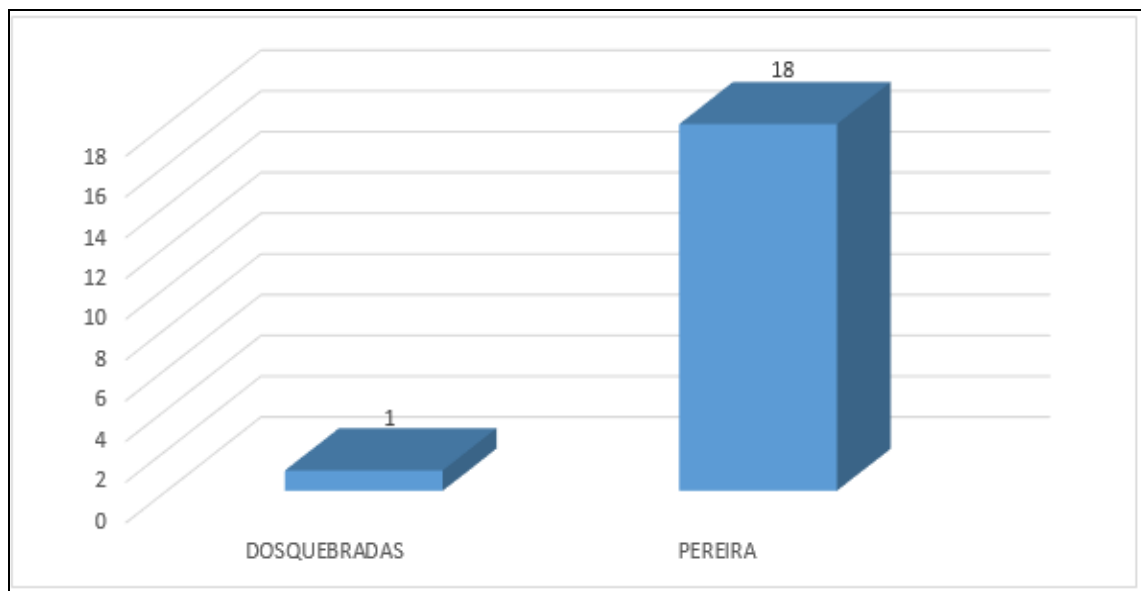
Tabla 2. Municipios encuestados.

MUNICIPIOS	No.	%
DOSQUEBRADAS	1	5.26
PEREIRA	18	94.74
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

De acuerdo con las 19 empresas encuestadas, se pudo observar que 18 de 19 que respondieron, se encuentran ubicadas en la ciudad de Pereira y 1 en el municipio de Dosquebradas, lo cual muestra que en la zona de este municipio el nivel de cobertura de las empresas prestadoras de servicios de obras civiles y las empresas constructoras demandantes de estos mismos es muy baja, ya que la gran mayoría del mercado se encuentra ubicado en Pereira, aunque la demanda de la construcción en Dosquebradas vaya en aumento.

Gráfico 1. Municipios encuestados



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.2 Antigüedad de la empresa.** Con esta variable se analizó el tiempo de duración de Las empresas inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), en el mercado.

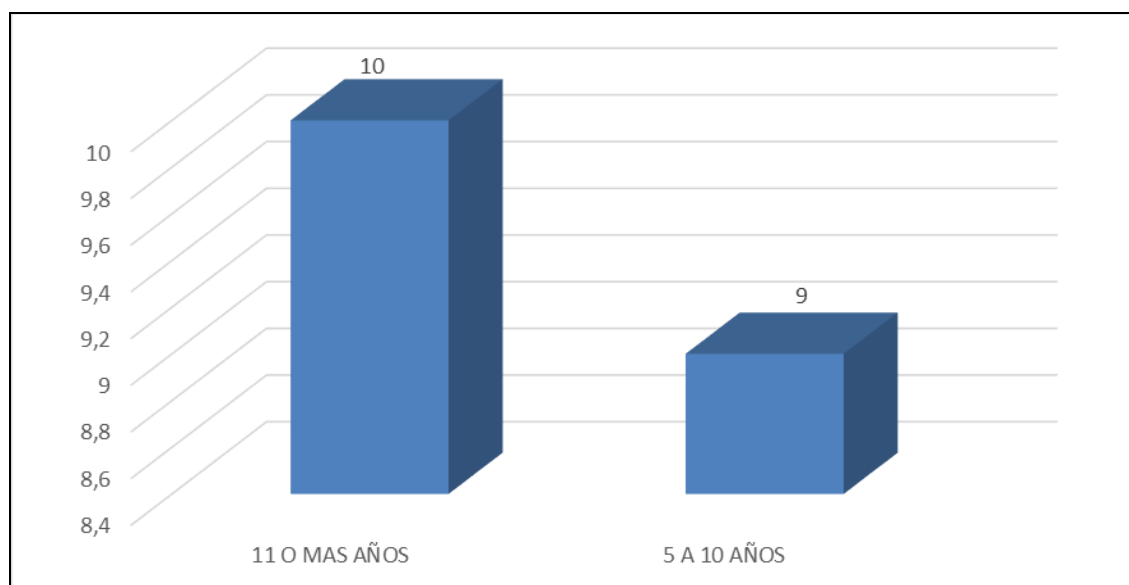
Tabla 3. Antigüedad de la empresa

<b>ANTIGÜEDAD</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>
11 O MAS AÑOS	10	52,63
5 A 10 AÑOS	9	47,37
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se observó que la gran mayoría de las empresas encuestadas han tenido un período de duración en el mercado de más de 10 años, lo cual indica que son sólidas y que han ido creciendo a través del tiempo, esto muestra que la construcción es uno de los sectores económicos más estables, comparándolo con otras actividades de la región.

Gráfico 2. Antigüedad de la empresa



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.3 Empleados Permanentes.** Esta variable, aplicada a la encuesta, muestra qué tanto personal humano permanente tiene cada empresa constructora.

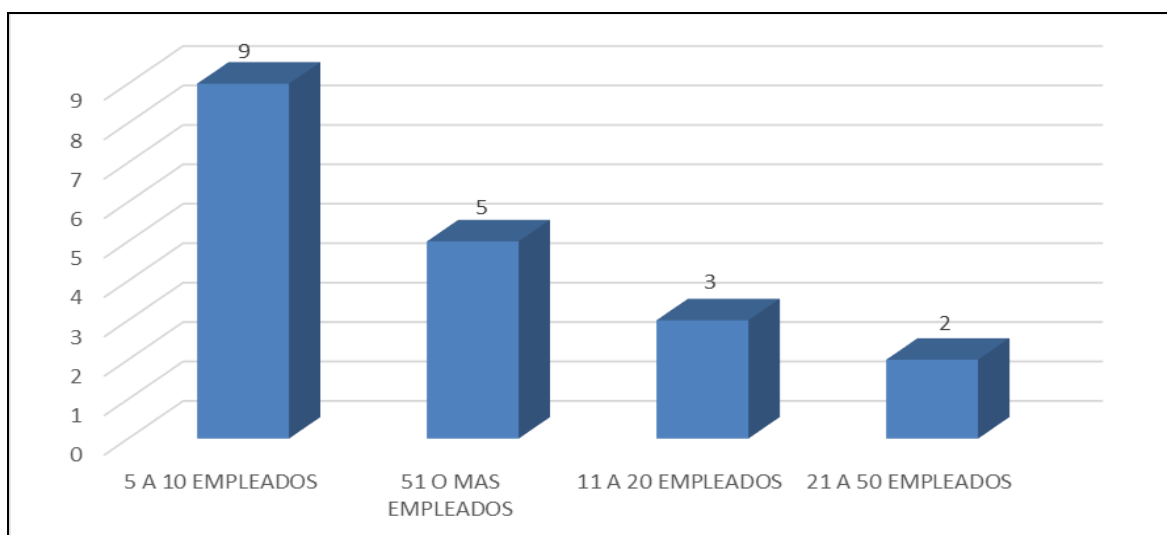
Tabla 4. Empleados permanentes

<b>EMPLEADOS PERMANENTES</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>
5 A 10 EMPLEADOS	9	47.37
51 O MAS EMPLEADOS	5	26.32
11 A 20 EMPLEADOS	3	15.79
21 A 50 EMPLEADOS	2	10.53
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Con la anterior tabla se observó que las empresas constructoras encuestadas, son pequeñas y medianas compañías las cuales pueden abarcar un número de empleados entre 5 a 10, en el caso de las pequeñas o un gran número de estos mismos en el caso de las medianas empresas las cuales son entre 50 y más trabajadores permanentes, esto indica que la actividad de la construcción puede generar un buen número de puestos laborales estables y a largo plazo, siendo esta situación muy conveniente para los trabajadores y la estabilidad de ellos.

Gráfico 3. Empleados permanentes.



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.4 Empleados Temporales.** Con la variable de empleados temporales se analizó qué tanto empleo sub-contratado se puede generar en las empresas constructoras.

Tabla 5. Empleados Temporales

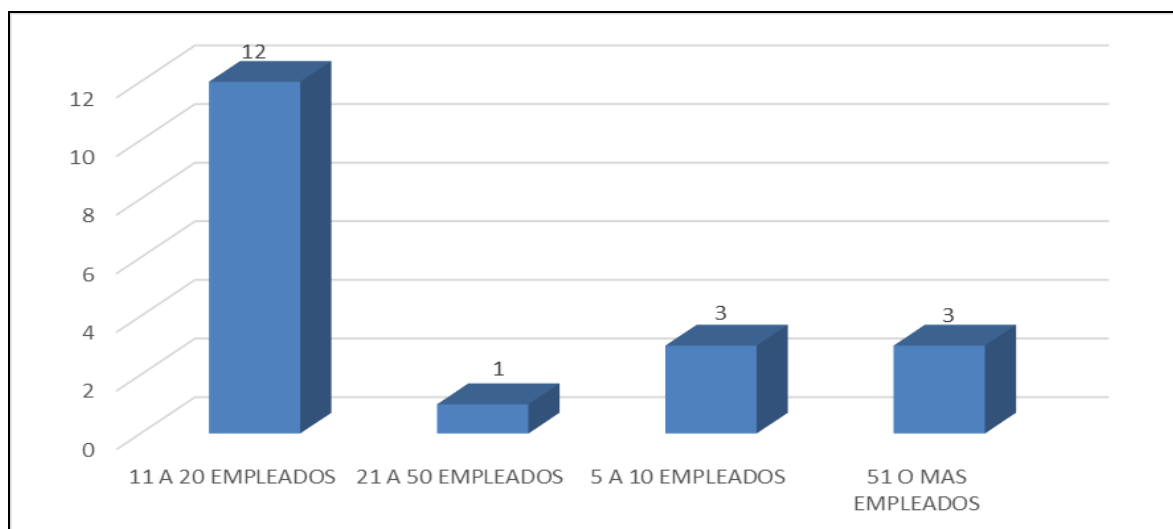
<b>EMPLEADOS TEMPORALES</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>
11 A 20 EMPLEADOS	12	63,16
21 A 50 EMPLEADOS	1	5,26
5 A 10 EMPLEADOS	3	15,79
51 O MAS EMPLEADOS	3	15,79
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Los empleados temporales, son necesarios en las empresas dedicadas a la construcción de obras civiles; esto es debido a que se trabaja por contratos periódicos y hay días o meses en los cuales la empresa puede estar sin contratación, entonces es un factor importante en la parte financiera de la empresa. En las constructoras donde se realizó la encuesta, arrojó que en promedio se contratan de 11 a 20 empleados dependiendo el tipo de obra a realizar, este factor de contratación también depende de empleadores y de terceros como los son los ingenieros y maestros de obra.



Gráfico 4. Empleados Temporales



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.5 Utilización servicios empresa de obras civiles.** Con esta variable se analizó si las empresas inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), utilizan los servicios de empresas de obras civiles para el desempeño de su trabajo.

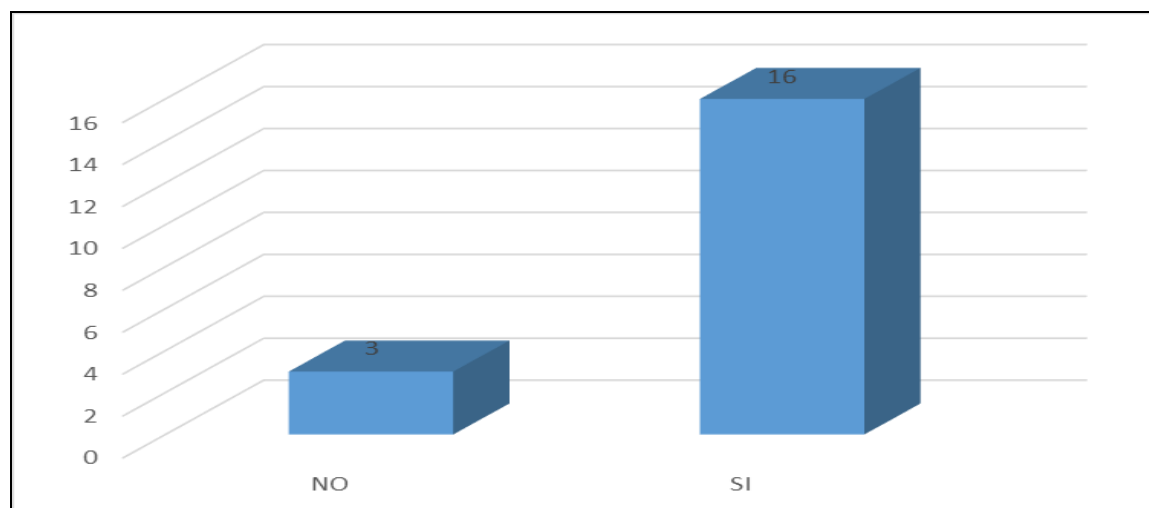
Tabla 6. Utilización servicios empresa de obras civiles

UTILIZACION SERVICIOS EMPRESA DE OBRAS CIVILES	No.	%
NO	3	15.79
SI	16	84.21
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se observó que la gran mayoría de las empresas encuestadas, sí utilizan los servicios de las empresas de obras civiles, de 19 empresas sólo 3 no contratan estos servicios; mientras que las 16 restantes si demandan servicios de obras civiles.

Gráfico 5. Utilización servicios empresa de obras civiles



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.6 Tipos de servicio de construcción más utilizados.** Se analizó qué tipo de servicios de construcción son los más demandados por las empresas encuestadas inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), en el mercado. Para poder definir cuáles servicios son los más requeridos a la hora de contratar empresas de obras civiles.

Tabla 7. Tipos de servicio de construcción utilizados.

TIPOS DE SERVICIOS DE CONSTRUCCION UTILIZADOS	No.	%
CONSULTORIAS Y ASESORIAS	1	5.26
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-DISEÑOS-OBRAS CIVILES-ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO	1	5.26
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-DISEÑOS-OBRAS CIVILES-OBRAS ELECTRICAS-INTERVENTORIAS	1	5.26
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-INTERVENTORIAS	1	5.26
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-OBRAS CIVILES	1	5.26
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-OBRAS CIVILES-INTERVENTORIAS-ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO	2	10.53

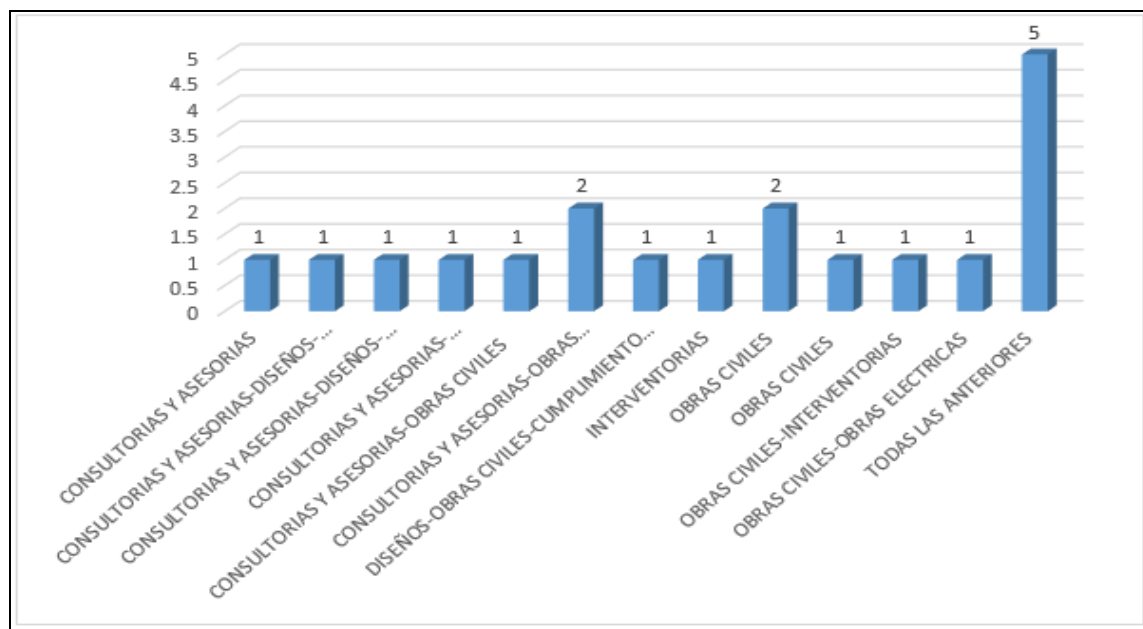
Tabla 7. (Continuación)

DISEÑOS-OBRAS CIVILES-CUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DEL TRABAJO	1	5.26
INTERVENTORIAS	1	5.26
OBRAS CIVILES	2	10.53
OBRAS CIVILES	1	5.26
OBRAS CIVILES-INTERVENTORIAS	1	5.26
OBRAS CIVILES-OBRAS ELECTRICAS	1	5.26
TODAS LAS ANTERIORES	5	26.32
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se observó que todas las constructoras requieren diferentes servicios a la hora de contratar empresas de obras civiles, se puede observar que todos los servicios incluidos en el portafolio son requeridos, por tal razón la opción “todas las anteriores” fue la más seleccionada por los encuestados, lo cual muestra que el portafolio que se ofrecerá tiene gran demanda en el mercado.

Gráfico 6. Tipos de servicio de construcción utilizados



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.7 Actualmente realiza un proyecto de construcción.** Cuántas empresas de construcción registradas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la construcción), están realizando actualmente proyectos en el mercado.

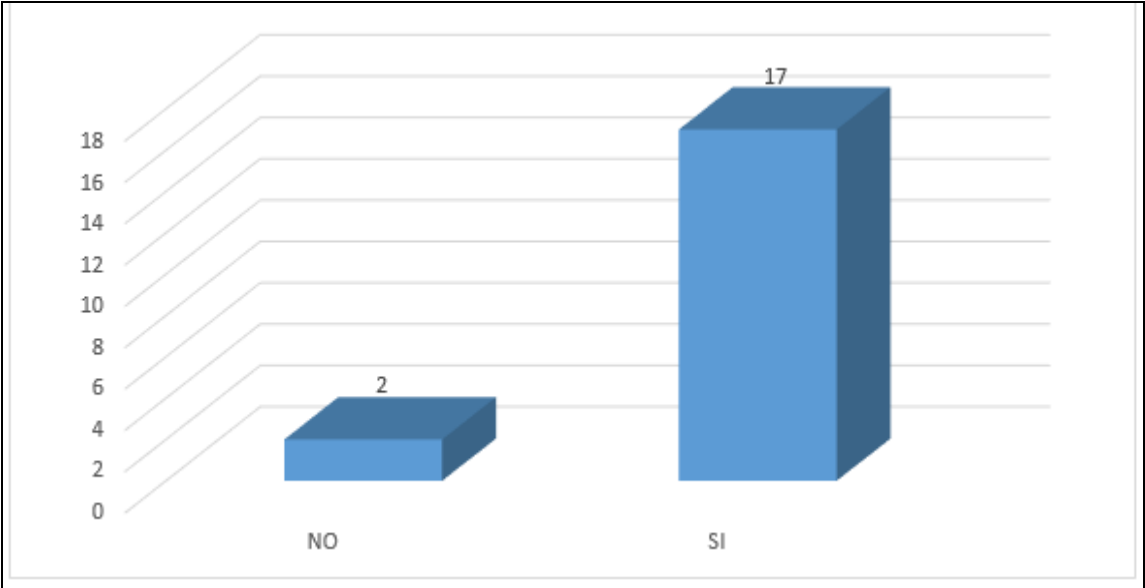
Tabla 8. Actualmente realiza un proyecto de construcción

<b>ACTUALMENTE REALIZA UN PROYECTO DE CONSTRUCCION</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>
NO	2	10.53
SI	17	89.47
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se puede observar que las empresas encuestas están realizando proyectos de construcción. Sólo 2 empresas de las 19 encuestadas no están realizando estos mismos, arrojando así que un 89% de las constructoras sí están realizando proyectos actualmente como urbanizaciones y esto arroja una buena viabilidad para el mercado de la construcción en nuestro sector.

Gráfico 7. Actualmente realiza un proyecto de construcción



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.8 Factores que inciden.** Con esta variable se analizó qué factores inciden para contratar las empresas de obras civiles por parte de Las constructoras inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), en el mercado.

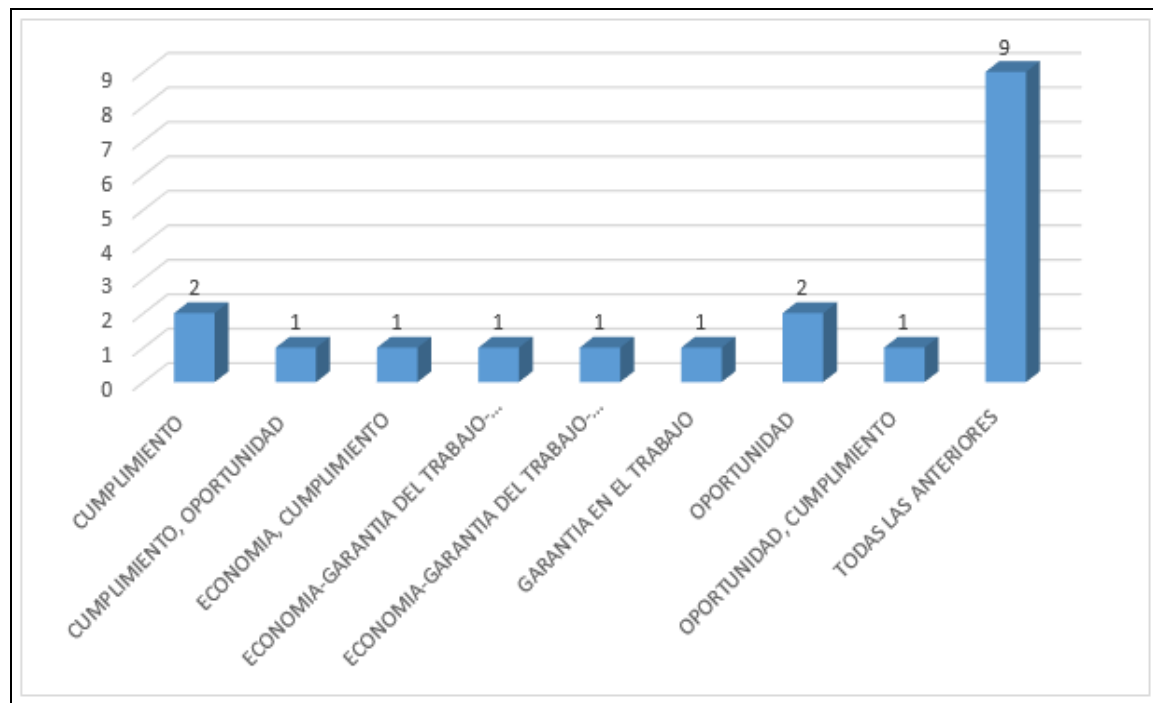
Tabla 9. Factores que inciden

<b>FACTORES QUE INCIDEN</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>
CUMPLIMIENTO	2	10.53
CUMPLIMIENTO, OPORTUNIDAD	1	5.26
ECONOMIA, CUMPLIMIENTO	1	5.26
ECONOMIA-GARANTIA DEL TRABAJO-CUMPLIMIENTO	1	5.26
ECONOMIA-GARANTIA DEL TRABAJO-SERIEDAD A LA HORA DE REALIZAR EL TRABAJO-OPORTUNIDAD-CUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DEL TRABAJO	1	5.26
GARANTIA EN EL TRABAJO	1	5.26
OPORTUNIDAD	2	10.53
OPORTUNIDAD, CUMPLIMIENTO	1	5.26
TODAS LAS ANTERIORES	9	47.37
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se puede observar que todos los factores formulados en la encuesta son importantes en el momento en que las constructoras quieren contratar empresas de obras civiles, 9 de las 19 empresas inscritas en CAMACOL respondieron que todos los factores propuestos son importantes para ellas realizar la contratación con un porcentaje de 47,37%. Las otras empresas escogieron factores como oportunidad y cumplimiento a la hora de realizar los trabajos requeridos con porcentajes más bajos pero de igual importancia.

Gráfico 8. Factores que inciden.



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.9 Empresa con la que contrata servicios.** Con esta variable se analizó con que empresas están contratando actualmente servicios las constructoras inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), en el mercado. Para ello se dieron nombres de algunas empresas representativas en el mercado de obras civiles para poder identificar cuál es la competencia.

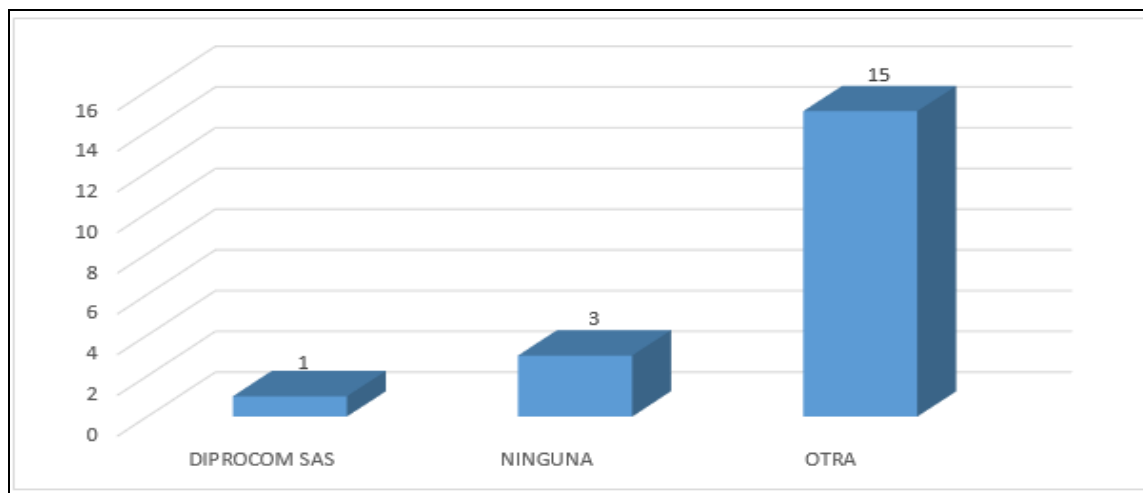
Tabla 10. Empresa con la que contrata servicios

<b>EMPRESA CON LA QUE CONTRATA SERVICIOS</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>
DIPROCOM SAS	1	5.26
NINGUNA	3	15.79
OTRA	15	78.95
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se puede observar que las empresas encuestadas están contratando servicios con empresas no tan reconocidas en la ciudad o nuevas empresas que están incursionando en el mercado de servicios de obras civiles. Por este factor el ítem de “otra empresa” es la respuesta de 15 de las 19 empresas encuestadas, con un porcentaje de 78,95% y 3 de las 19 empresas encuestadas no contrata con ninguna empresa de obras civiles y tan sólo 1 contrata con Diprocom SAS que es una de las empresas elegida como competencia debido a su tiempo de incursión en el mercado. Esto indica que las empresas inscritas en CAMACOL están contratando servicios de empresas nuevas en el mercado o por lo menos sin mucho tiempo en él.

Gráfico 9. Empresa con la que contrata servicios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.10 Grado de satisfacción con la empresa que contrata.** Se analizó el grado de satisfacción que les han dejado las empresas con las que están contratando actualmente los servicios de obras civiles a las constructoras inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción).

Tabla 11. Grado de satisfacción con la empresa que contrata.

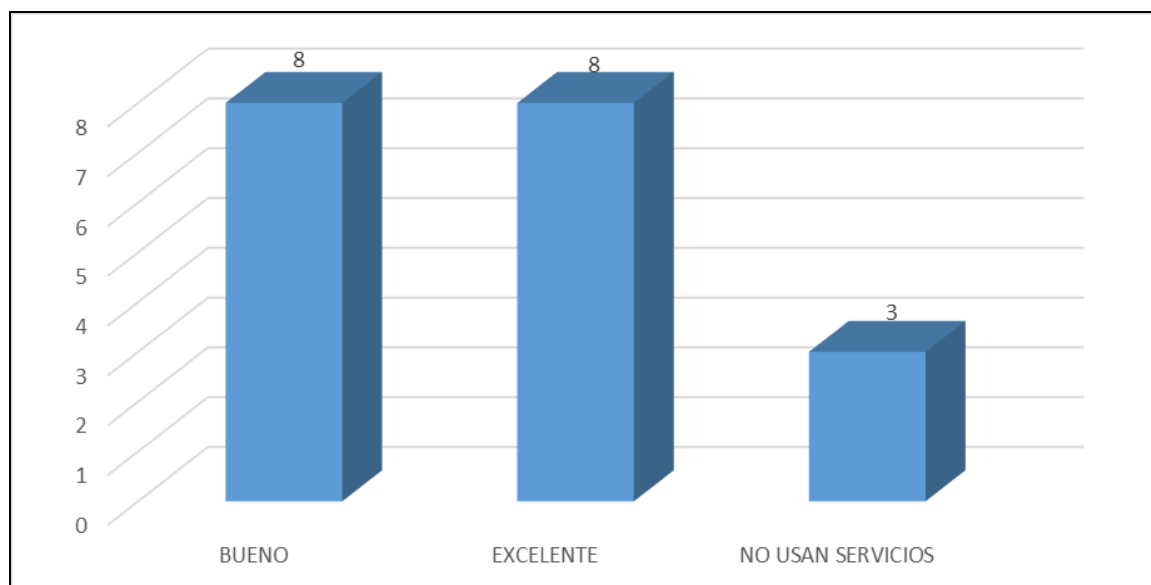
<b>GRADO DE SATISFACCION CON LA EMPRESA QUE CONTRATA</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>
BUENO	8	42.11
EXCELENTE	8	42.11
NO USAN SERVICIOS	3	15.79
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se puede observar que el grado de satisfacción por parte de las empresas inscritas en CAMACOL es bueno o excelente, lo que quiere decir que las empresas con las que están contratando servicios actualmente tienen buen portafolio y prestan buenos servicios, esto indica que los clientes están satisfechos con porcentajes de bueno 42.11 % y en igual magnitud excelente. Lo que también indica que nuestra competencia se está posicionando bien en el mercado prestando un servicio satisfactorio.



Gráfico 10. Grado de satisfacción con la empresa que contrata



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.11 Disposición de contratar con una nueva empresa.** Se analizó la disposición que tienen las constructoras en contratar nuevas empresas que están incursionando en el mercado.

Tabla 12. Disposición de contratar con una nueva empresa

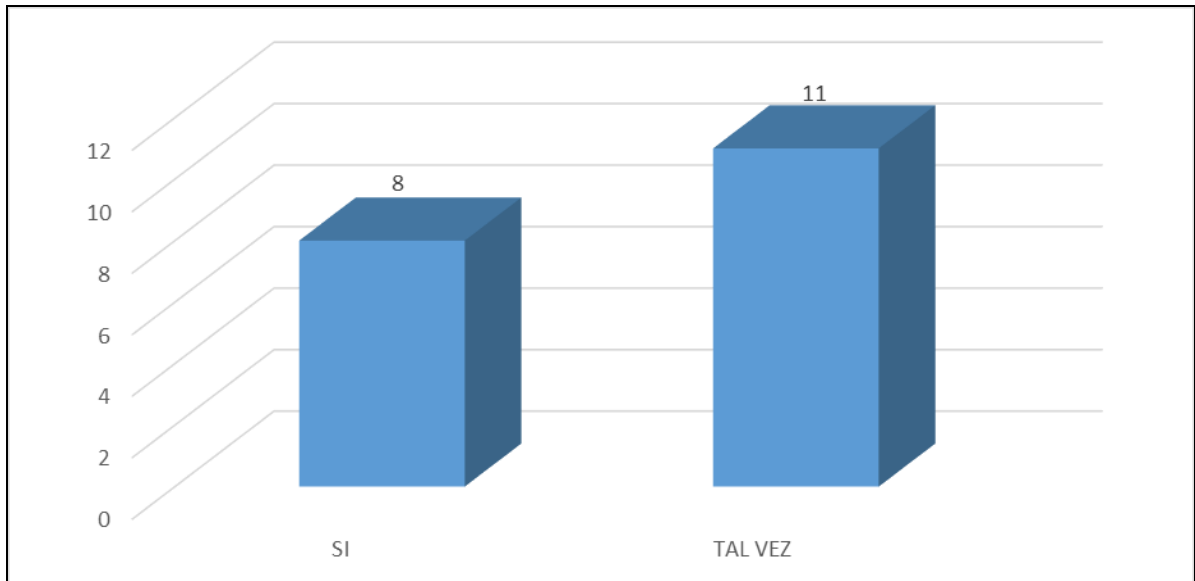
DISPOSICION DE CONTRATAR CON UNA NUEVA EMPRESA	No.	%
SI	8	42.11
TAL VEZ	11	57.89
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo- encuesta realizada a empresas constructoras.

Se puede observar que de las 19 constructoras encuestadas 8 de estas si están dispuestas a contratar a las nuevas empresas que apenas empiezan a incursionar en el mercado con un porcentaje del 42,11%, 11 de las 19 empresas encuestadas

han dado como respuesta que tal vez; que es un ítem que abre la posibilidad de poder llegar a contratar nuevas empresas en el mercado con un porcentaje de 57,89%. Lo que estos resultados indican, es que existen posibilidades para que las nuevas empresas incursionen en el mercado.

Gráfico 11. Disposición de contratar una nueva empresa.



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.12 Consideración por el precio de los servicios.** Con esta variable se analizó si el precio de los servicios de obras civiles prestados a las constructoras eran apropiados para su concepto o no.

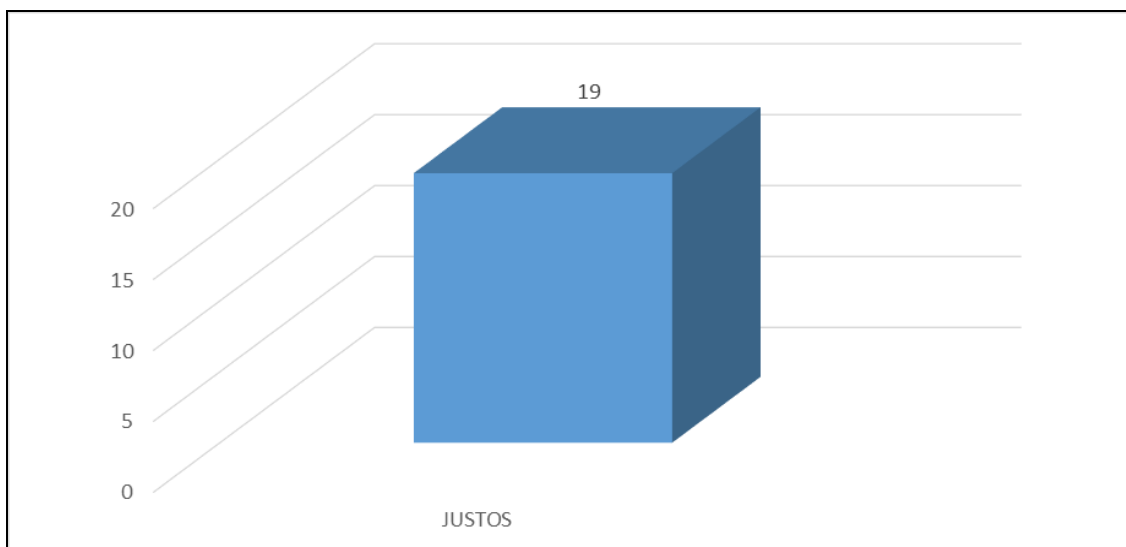
Tabla 13. Consideración por el precio de los servicios

CONSIDERACION PRECIOS SERVICIOS	No.	%
JUSTOS	19	100.00
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

De las empresas encuestadas todas están de acuerdo en que los precios que están pagando por adquirir servicios de construcción de obras civiles son justos y están dispuestos a pagar por ellos siempre y cuando la obra a realizar lo necesite, arrojando como resultado que de 19 empresas encuestadas el 100% de ellos están de acuerdo en que los precios son justos.

Gráfico 12. Consideración por el precio de los servicios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.13 Forma de pago por los servicios de obras civiles.** Se evidenció con esta variable las diferentes formas de pago que las empresas constructoras emplean para adquirir los servicios de obras civiles.

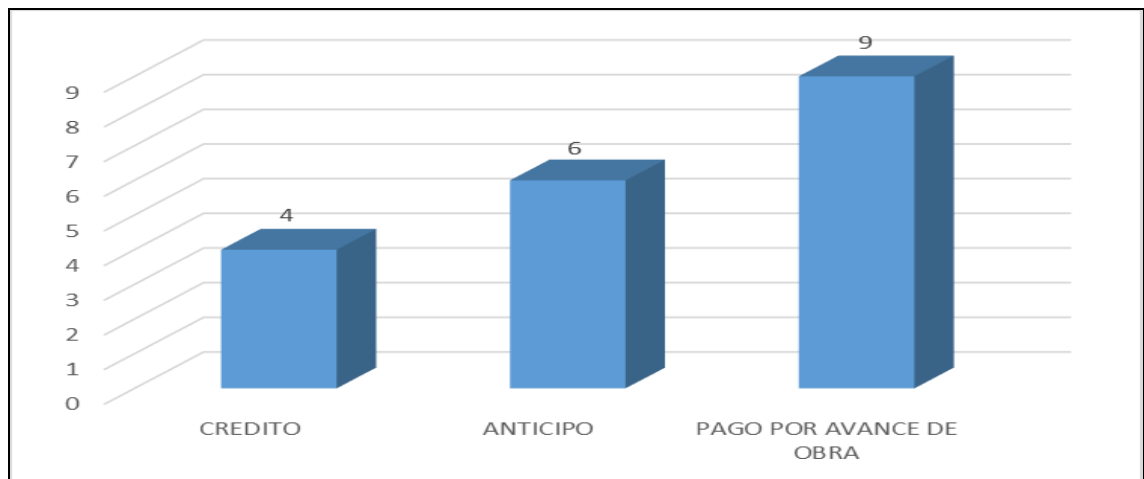
Tabla 14. Forma de pago por los servicios de obras civiles

FORMA DE PAGO	No.	%
CREDITO	4	21.05
ANTICIPO	6	31.58
PAGO POR AVANCE DE OBRA	9	47.37
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

En su gran mayoría, las empresas constructoras que adquieren los servicios de obras civiles acuerdan formas de pago como anticipos, lo cual quiere decir que se paga un porcentaje de la obra para empezarla a ejecutar, la segunda es a crédito donde se acuerdan cuotas en determinados periodos de tiempos y la más utilizada es el pago por avance de obra, se paga por el porcentaje de obra realizado.

Gráfico 13. Forma de pago por los servicios de obras civiles



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.14 Medios de comunicación.** Con esta variable se analizó a través de qué medio de comunicación las constructoras encuestadas se enteran sobre la existencia de estas empresas de obras civiles.

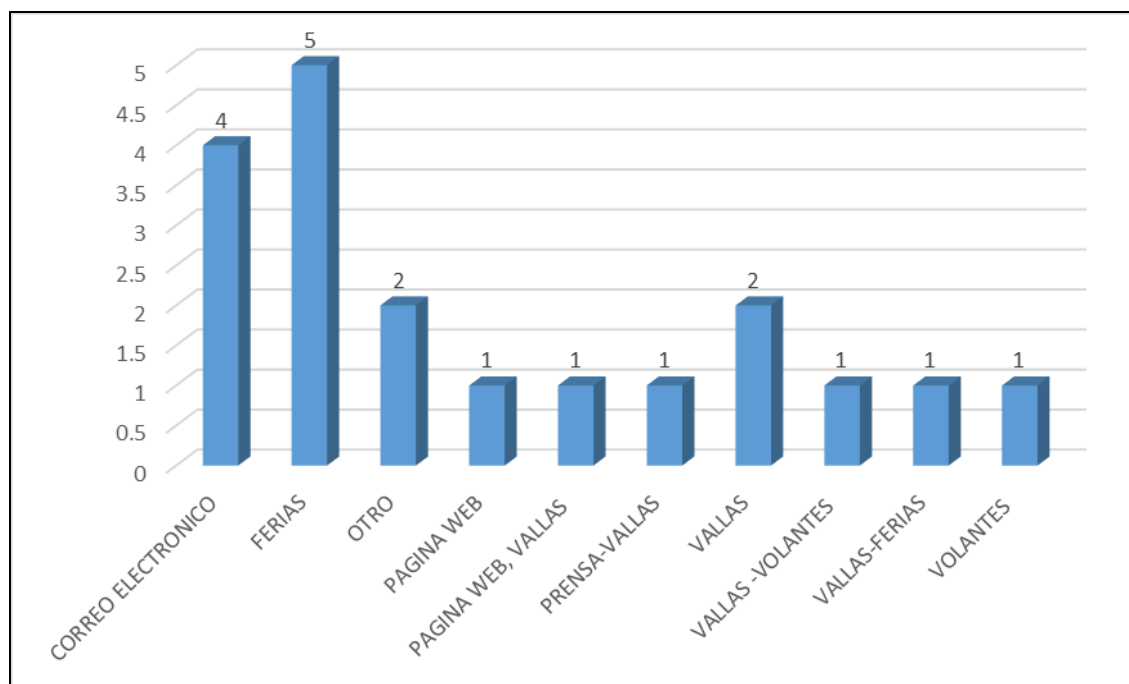
Tabla 15. Medios de comunicación

<b>MEDIO DE COMUNICACIÓN</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>
CORREO ELECTRONICO	4	21,05
FERIAS	5	26,32
OTRO	2	10,53
PAGINA WEB	1	5,26
PAGINA WEB, VALLAS	1	5,26
PRENSA-VALLAS	1	5,26
VALLAS	2	10,53
VALLAS –VOLANTES	1	5,26
VALLAS-FERIAS	1	5,26
VOLANTES	1	5,26
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Como se puede ver en la tabla, todos los medios de comunicación allí nombrados son usados por las constructoras para conocer en el mercado las empresas prestadoras de servicios de obras civiles, siendo así las ferias y el correo electrónico los que más se usan para llegar a tener conocimiento de los diferentes oferentes de estos servicios. Las ferias que se realizan en el departamento de Risaralda han tenido muy buena acogida y asistencia no sólo por las empresas locales sino que también empresas externas, de esta manera este medio se ha convertido en uno de los más atractivos para demandantes y oferentes.

Grafico 14. Medios de comunicación



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.15 Atención al cliente.** Con esta variable se buscó evaluar la atención que las empresas dedicadas a la construcción de obras civiles brindan a sus clientes.

Tabla 16. Atención al cliente empresas de obras civiles

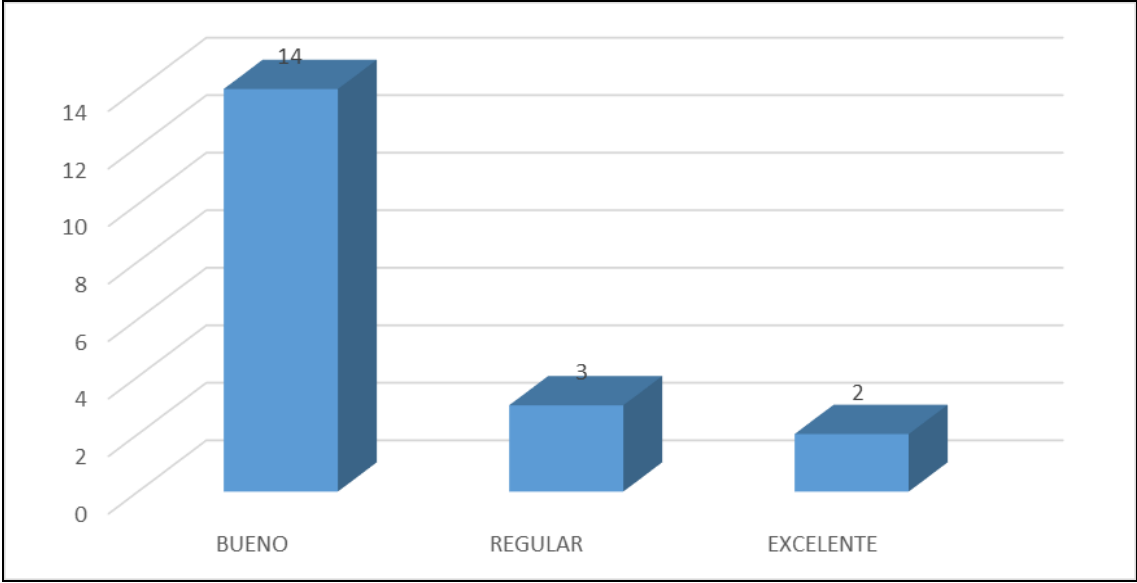
<b>ATENCION AL CLIENTE EMPRESAS OBRAS CIVILES</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>
BUENO	14	73.68
REGULAR	3	15.79
EXCELENTE	2	10.53
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Las empresas encuestadas dieron como respuesta en su mayoría, con un porcentaje del 73.68% que la atención que se les brinda por parte de las empresas prestadoras de servicios de obras civiles, es buena, regular el 15.79% y excelente

10.53%; lo cual indica que para la mayoría la atención que se les brinda es buena, mas no excelente como debería de ser, pues la atención al cliente es un factor importante pues es así como se pueden atraer nuevos demandantes para el crecimiento de la empresa.

Grafico 15. Atención al cliente



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.16 Valor pagado por adquirir los servicios de obras civiles.** Análisis del valor pagado por las constructoras encuestadas para la obtención de servicios de obras civiles con las empresas que se los provee.

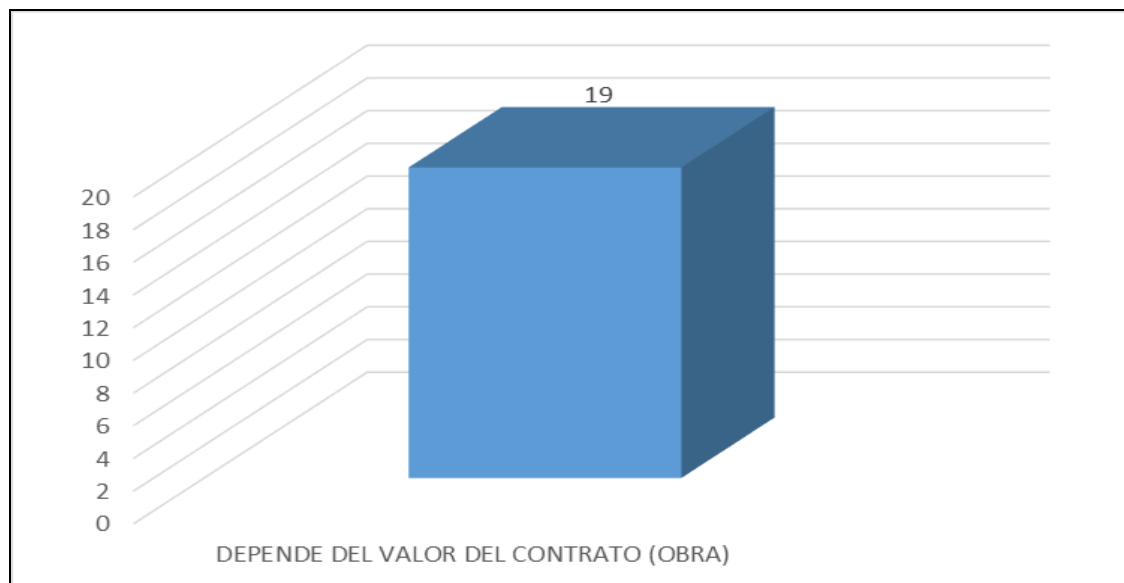
Tabla 17. Valor pagado por servicios empresas de obras civiles

VALOR PAGADO POR SERVICIOS	No.	%
DEPENDE DEL VALOR DEL CONTRATO (OBRA)	19	100.00
TOTAL	19	100.00

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

De acuerdo con las encuestas dadas por las constructoras, absolutamente todas, no dieron un precio exacto por los servicios de obras civiles obtenidos, ya que es difícil dar un valor contundente debido a que el pago de éstos se dan de acuerdo al tamaño de las obras.

Gráfico 16. Valor pagado por servicios empresas de obras civiles



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.1.17 Periodicidad contratación empresas obras civiles.** La periodicidad mostrará qué tantas veces en el año las constructoras encuestadas requieren los servicios de obras civiles.

Tabla 18. Periodicidad contratación empresas obras civiles

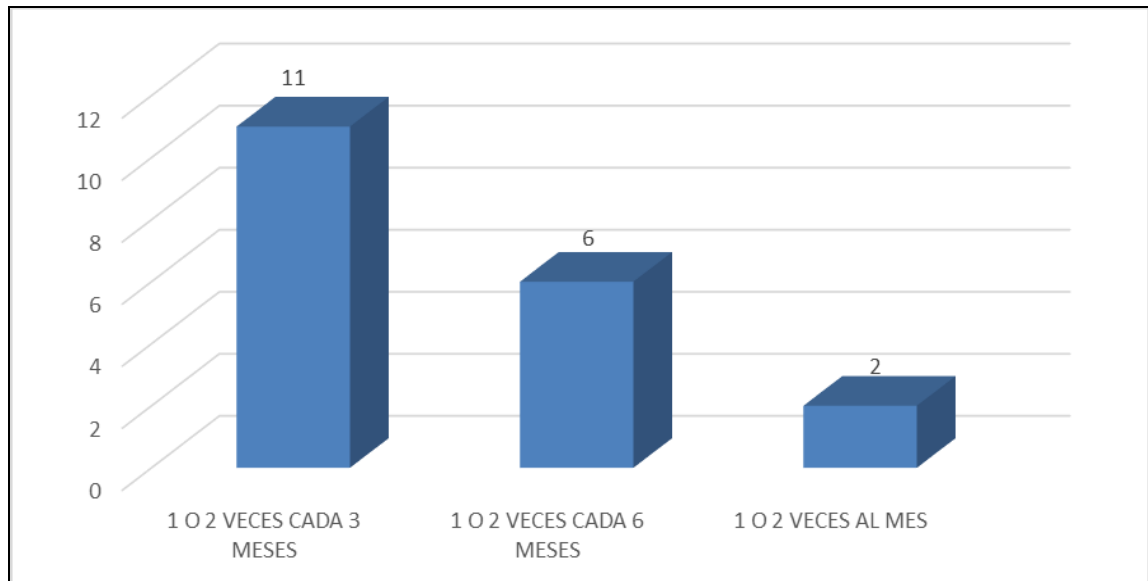
<b>PERIODICIDAD CONTRATACION EMPRESAS OBRAS CIVILES</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>
1 O 2 VECES CADA 3 MESES	11	57.89
1 O 2 VECES CADA 6 MESES	6	31.58
1 O 2 VECES AL MES	2	10.53
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.



La periodicidad de contratación de estas 19 constructoras de CAMACOL encuestadas, generalmente es entre 1 ó 2 veces cada 3 meses, ya que son empresas que llevan a cabo varios procesos de construcción de obras civiles por lo que requieren mayor cubrimiento de sus necesidades, en Pereira y Dosquebradas se vienen llevando a cabo muchos y muy importantes proyectos de vivienda por lo cual las empresas se han visto en la necesidad de cada día, contratar más y más para cumplir con los requerimientos dados desde el planteamiento de la obra; es por esto el interés de generar en la región nuevas empresas que brinden toda la gama de servicios requeridos por el mercado, para de esta manera generar mayor empleo a sus habitantes y así ser reconocidos por sus excelentes labores desempeñadas, volviéndose de esta manera un sector cada vez más competitivo.

Gráfico 17. Periodicidad contratación empresas obras civiles.



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2 Cruces entre las variables de la encuesta y municipios.** Se pretendió conocer el comportamiento de las variables dadas en las encuestas, de acuerdo con las respuestas de las constructoras ubicadas en las 2 regiones, las cuales son el municipio de Dosquebradas y la ciudad de Pereira, y de esta manera tener un concepto más amplio y detallado sobre las necesidades que se presentan en cada región, y así tener una idea sobre qué servicios de construcción ofrecer al mercado.

**5.1.2.1 Antigüedad de la empresa: Municipios encuestados.** Con estas variables, se analizó el tiempo de duración en el mercado de Las empresas inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción) en las regiones de Pereira y Dosquebradas.

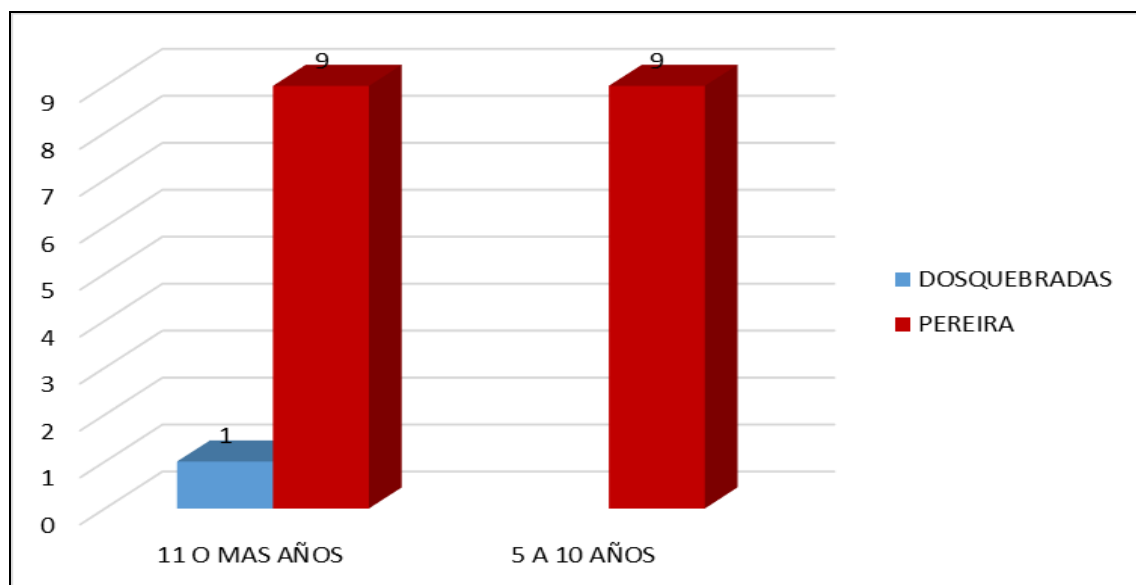
Tabla 19. Antigüedad de la empresa: Municipios

ANTIGÜEDAD DE LA EMPRESA	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
11 O MAS AÑOS	1	100.00	9	50.00	10
5 A 10 AÑOS	0	0.00	9	50.00	9
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

En la tabla queda registrado, que las empresas constructoras, tienen mayor antigüedad en la ciudad de Pereira, siendo sólo una en Dosquebradas que lleva 11 o más años consolidada en dicho mercado; por lo que Pereira es el centro principal de aglomeración de la competencia de dichas empresas, poniendo a Dosquebradas como punto clave para generar nuevas compañías de obras civiles.

Gráfico 18. Antigüedad de la empresa: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.2 Número de trabajadores permanentes: Municipios encuestados.** Se analizaron estas variables para conocer el número de trabajadores permanentes que arraigan las regiones de Pereira y Dosquebradas registrados en CAMACOL (Cámara Colombiana de Construcción).

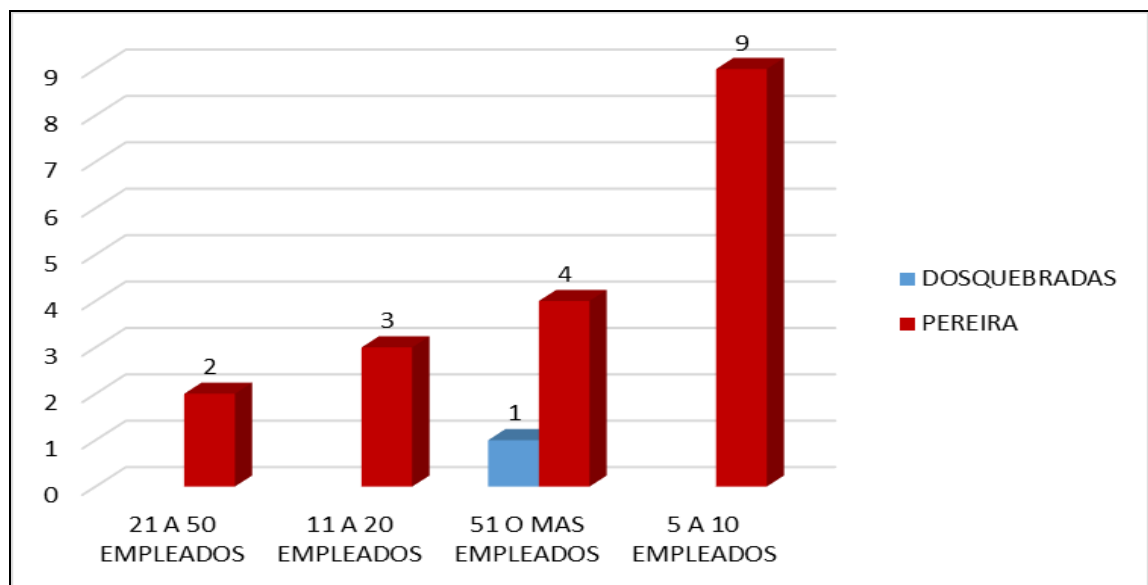
Tabla 20. Número de trabajadores permanentes: Municipios

NUMERO DE TRABAJADORES PERMANENTES	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
11 A 20 EMPLEADOS	0	0.00	3	16.67	3
21 A 50 EMPLEADOS	0	0.00	2	11.11	2
5 A 10 EMPLEADOS	0	0.00	9	50.00	9
51 O MAS EMPLEADOS	1	100.00	4	22.22	5
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Al ser Pereira el que tiene registrado el mayor tiempo de antigüedad en el mercado con las empresas constructoras, es este quien abarca el mayor número de empleados permanentes en dichas empresas, siendo la variable de 5 a 10 empleados la que tiene mayor número. Pero como se pudo ver en la tabla Dosquebradas siendo participe con sólo una empresa en la que sus empleados han tenido el 100% de estabilidad y permanencia laboral.

Gráfico 19. Número de trabajadores permanentes: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.3 Número de trabajadores temporales- Municipios encuestados.** Con esta variable se analizó el número de trabajadores temporales de las empresas inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), en las regiones de Pereira y Dosquebradas.

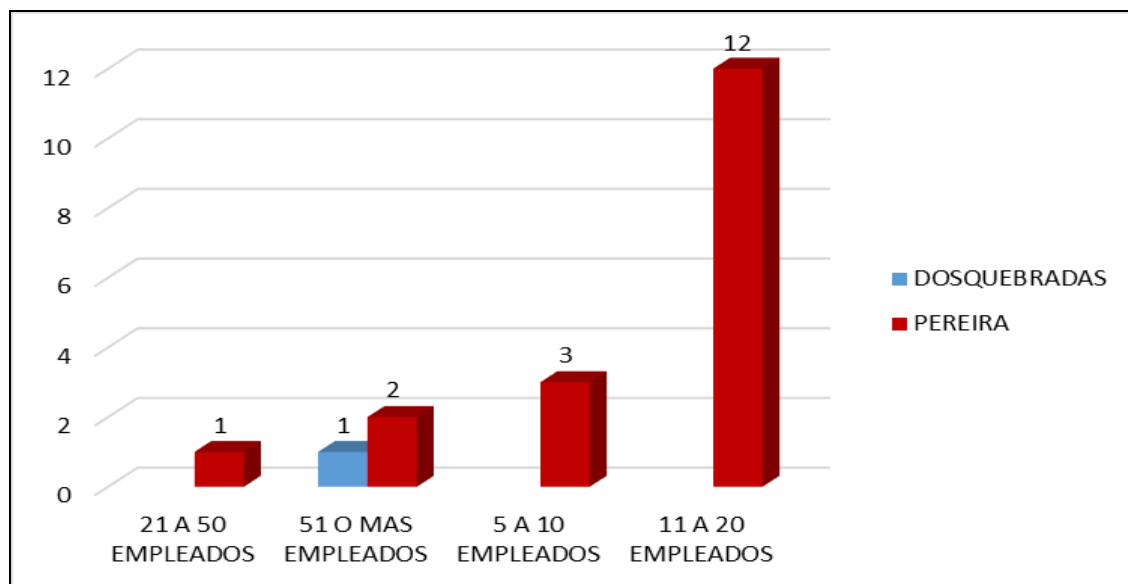
Tabla 21. Número de trabajadores temporales: Municipios

NUMERO DE TRABAJADORES TEMPORALES	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
11 A 20 EMPLEADOS	0	0.00	12	66.67	12
21 A 50 EMPLEADOS	0	0.00	1	5.56	1
5 A 10 EMPLEADOS	0	0.00	3	16.67	3
51 O MAS EMPLEADOS	1	100.00	2	11.11	3
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se puede observar que Pereira sigue siendo quien abarca el mayor número de empleados permanentes y temporales al ser esta región la que tiene mayor número de empresas constructoras, dichas empresas mayormente contratan de 11 a 20 empleados temporales teniendo claro que es debido a que se trabaja por contratos periódicos y hay días o meses en los cuales la empresa puede estar sin contratación y también dependiendo del tipo de obra a realizar.

Gráfico 20. Número de trabajadores temporales: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.4 Utilización empresas de obras civiles: Municipios encuestados.** Con estas variables, se analizó si las empresas inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), utilizan los servicios de empresas de obras civiles en los las regiones de Pereira y Dosquebradas.

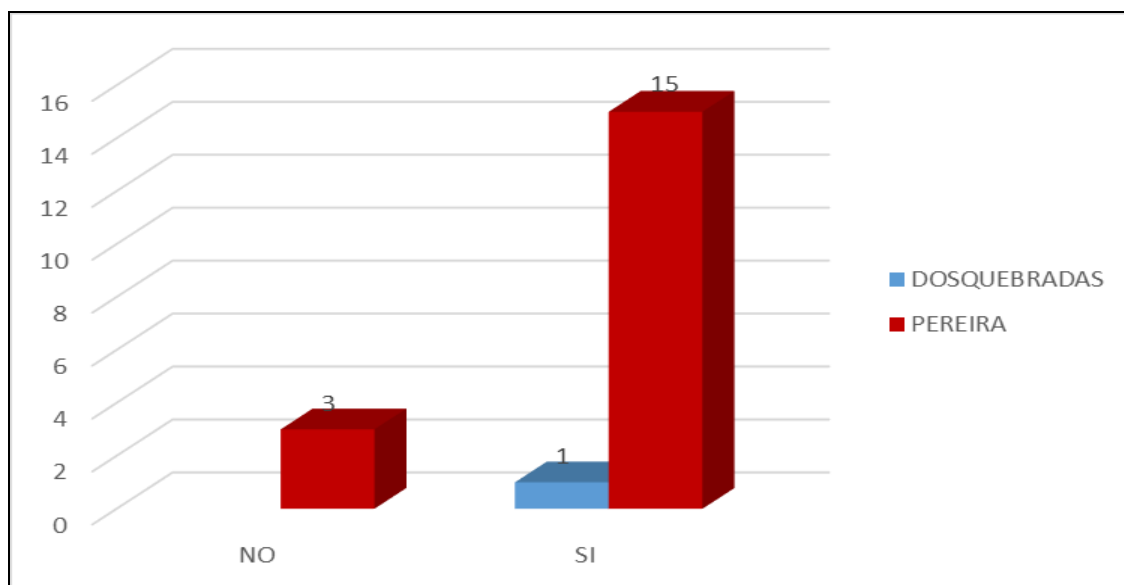
Tabla 22. Utilización empresas de obras civiles-Municipios

UTILIZACION SERVICIOS EMPRESAS DE OBRAS CIVILES	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
NO	0	0.00	3	16.67	3
SI	1	100.00	15	83.33	16
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se puede observar que las constructoras que están registradas en CAMACOL tanto de Pereira como de Dosquebradas si utilizan los servicios de compañías dedicadas a la construcción de obras civiles, por lo que es totalmente viable generar empresas dedicadas a prestar estos servicios con la mejor calidad posible para que sean atractivos a estos mercados; ya que son muy pocas las que no requieren de ningún tipo de servicios de otras empresas y abastecen su propio mercado.

Gráfico 21. Utilización empresa de obras civiles: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.5 Tipos de servicios de construcción utilizados: Municipios encuestados.** Con esta variable se analizó qué tipos de servicios de construcción son los más demandados por las empresas encuestadas inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la construcción). En las regiones de Pereira y Dosquebradas.

Tabla 23. Tipos deservicio de construcción utilizados: Municipios

TIPOS DE SERVICIOS DE CONSTRUCCION UTILIZADOS	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
CONSULTORIAS Y ASESORIAS	0	0.00	1	5.56	1
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-DISEÑOS-OBRAS CIVILES-ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO	0	0.00	1	5.56	1
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-DISEÑOS-OBRAS CIVILES-OBRAS ELECTRICAS-INTERVENTORIAS	0	0.00	1	5.56	1

Tabla 23. (Continuación)

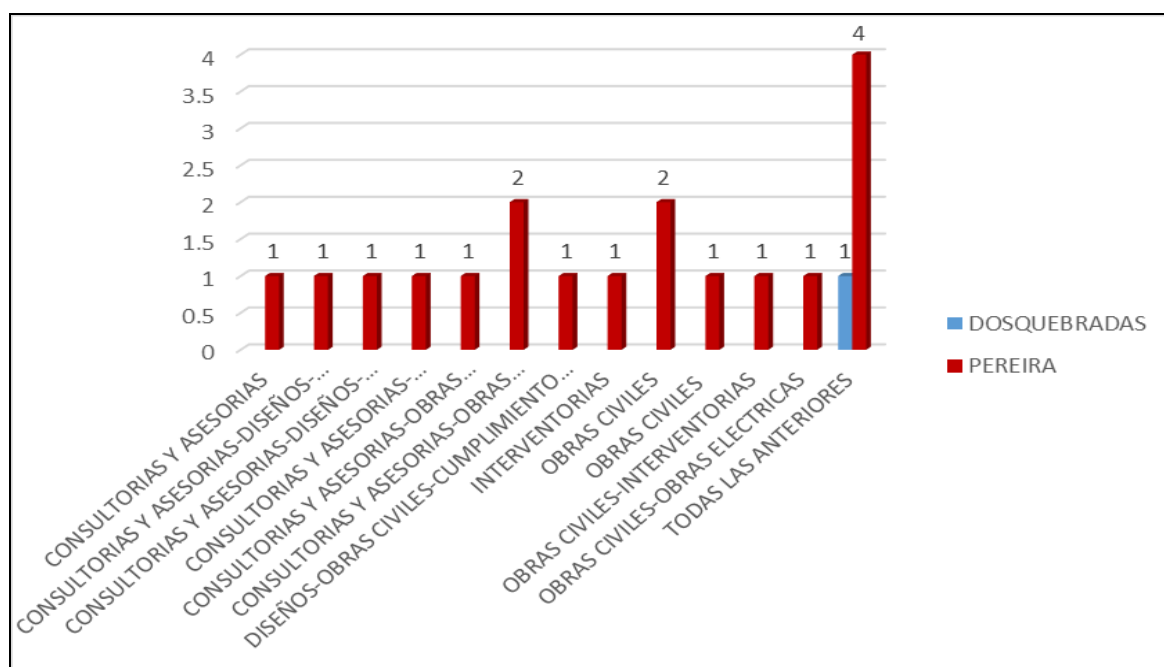
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-INTERVENTORIAS	0	0.00	1	5.56	1
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-OBRAS CIVILES	0	0.00	1	5.56	1
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-OBRAS CIVILES-INTERVENTORIAS-ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO	0	0.00	2	11.11	2
DISEÑOS-OBRAS CIVILES-CUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DEL TRABAJO	0	0.00	1	5.56	1
INTERVENTORIAS	0	0.00	1	5.56	1
OBRAS CIVILES	0	0.00	3	16.67	3
OBRAS CIVILES-INTERVENTORIAS	0	0.00	1	5.56	1
OBRAS CIVILES-OBRAS ELECTRICAS	0	0.00	1	5.56	1
TODAS LAS ANTERIORES	1	100.00	4	22.22	5
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>100.00</b>	<b>18</b>	<b>100.00</b>	<b>19</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se observó que todas las constructoras tanto de Pereira como de Dosquebradas requieren diferentes servicios a la hora de contratar empresas de obras civiles, se puede ver que todos los servicios incluidos en el portafolio son requeridos por las constructoras, por tal razón la opción “todas las anteriores” fue la más seleccionada por estas mismas en las 2 regiones, lo cual muestra que el portafolio que se ofrecerá en el mercado, tendrá gran demanda.



Gráfico 22. Tipos de servicio de construcción utilizados: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.6 Realización de proyectos actuales de construcción: Municipios encuestados.** Con estas dos variables se observó qué empresas registradas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), están realizando actualmente proyectos en el mercado en las regiones de Pereira y Dosquebradas.

Tabla 24. Actualmente realiza proyectos de construcción: Municipios

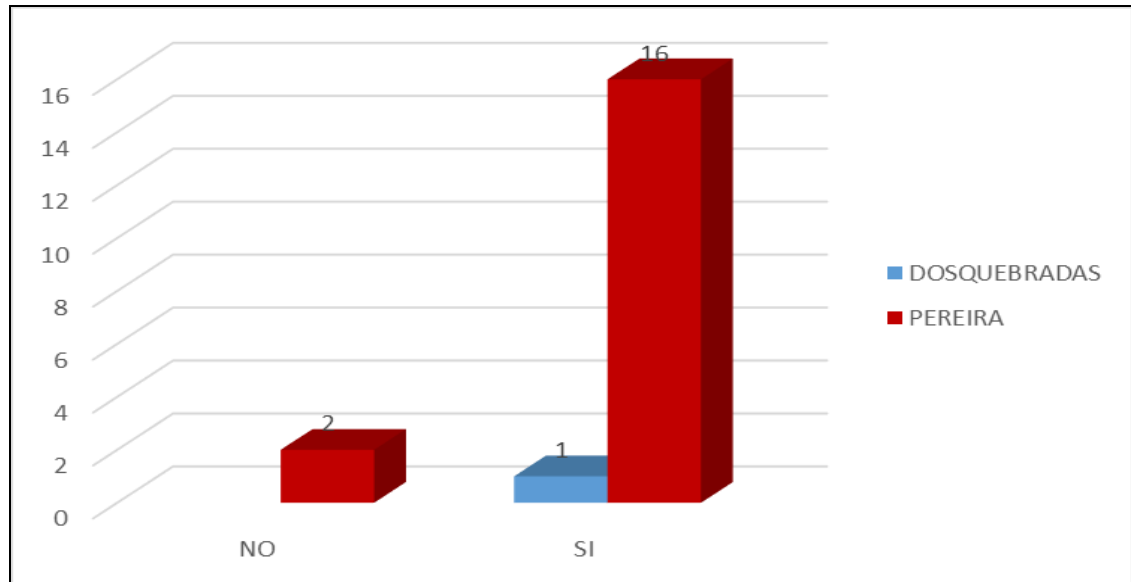
ACTUALMENTE REALIZA PROYECTOS DE CONSTRUCCION	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
NO	0	0	2	11.11	2
SI	1	100.00	16	88.89	17
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Todas las empresas encuestadas tanto de Pereira como de Dosquebradas están realizando la gran mayoría en la actualidad proyectos de construcción, ya que esta

actividad económica está en auge en Colombia, generando así grandes expectativas para empresas nuevas y también buenas oportunidades laborales para los habitantes de dichas zonas.

Gráfico 23. Actualmente realiza proyectos de construcción: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.7 Factores que inciden: Municipios encuestados.** Se analizó qué factores inciden para contratar los servicios de empresas de obras civiles en Pereira y Dosquebradas por parte de las constructoras inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), en el mercado.

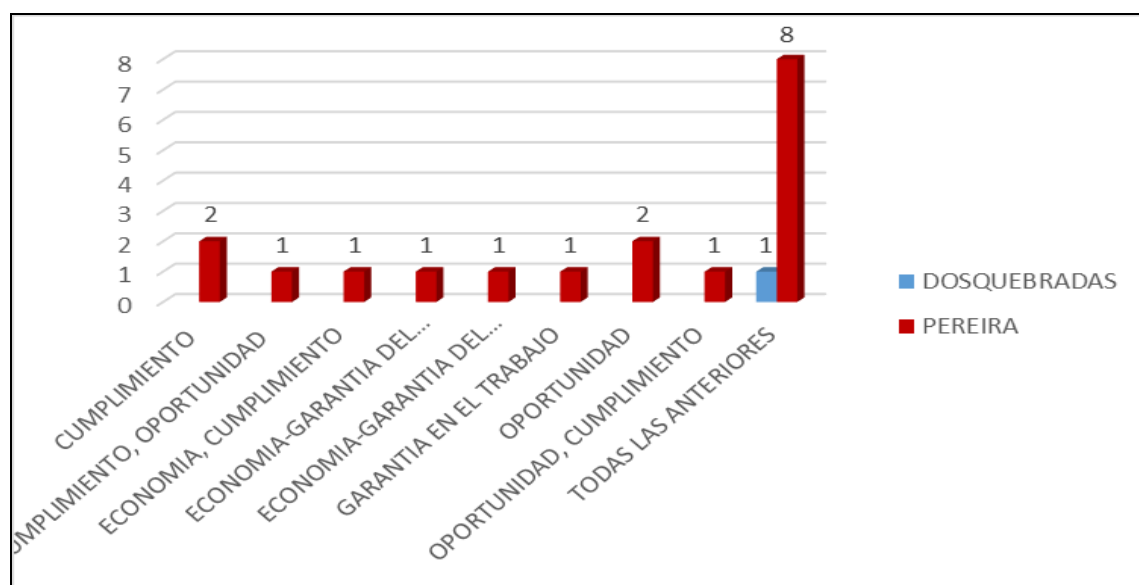
Tabla 25. Factores que inciden: Municipios

FACTORES QUE INCIDEN	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
CUMPLIMIENTO	0	0.00	2	11.11	2
CUMPLIMIENTO, OPORTUNIDAD	0	0.00	1	5.56	1
ECONOMIA, CUMPLIMIENTO	0	0.00	1	5.56	1
ECONOMIA-GARANTIA DEL TRABAJO-CUMPLIMIENTO	0	0.00	1	5.56	1
ECONOMIA-GARANTIA DEL TRABAJO-SERIEDAD A LA HORA DE REALIZAR EL TRABAJO-OPORTUNIDAD-CUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DEL TRABAJO	0	0.00	1	5.56	1
GARANTIA EN EL TRABAJO	0	0.00	1	5.56	1
OPORTUNIDAD	0	0.00	2	11.11	2
OPORTUNIDAD, CUMPLIMIENTO	0	0.00	1	5.56	1
TODAS LAS ANTERIORES	1	100.00	8	44.44	9
TOTAL	1	100	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Tanto en Pereira como en Dosquebradas, todos los factores que inciden a la hora de contratar servicios con una empresa de construcción de obras civiles son importantes, pues al realizar una obra no es solo importante la calidad del servicio, sino también los tiempo de entrega, la economía, la garantía del trabajo realizado y demás factores nombrados en la tabla para la aceptación de dichas empresa en el mercado.

Gráfico 24. Factores que inciden: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

#### 5.1.2.8 Empresa con la que contrata servicios: municipios encuestados.

Con estas dos variables, se analizó con que empresas están contratando actualmente servicios las constructoras inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), en el mercado de Pereira y Dosquebradas.

Tabla 26. Empresa con la que contrata servicios: Municipios

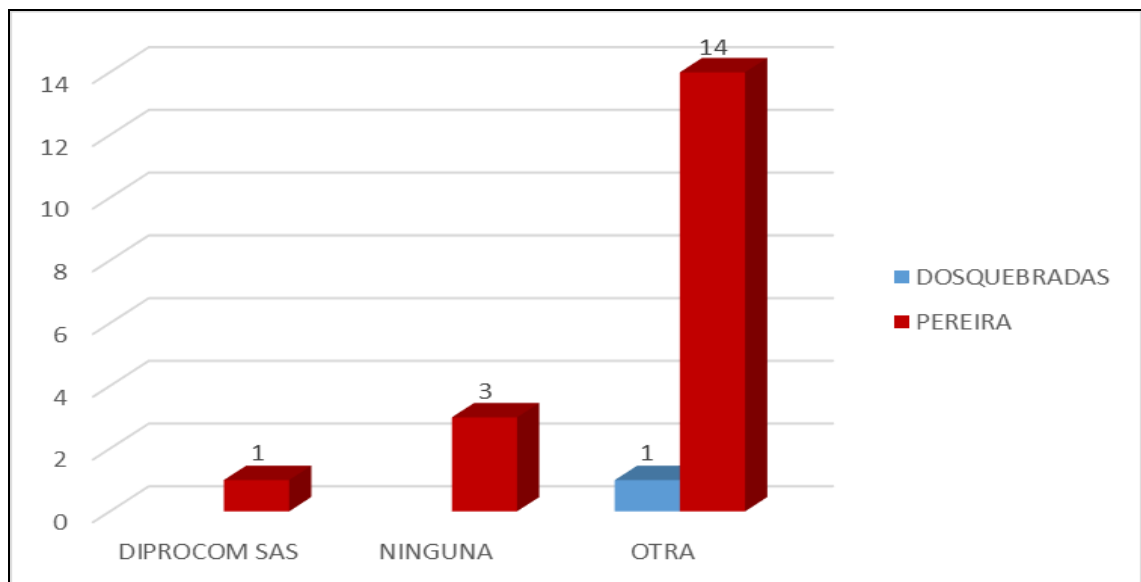
EMPRESA CON LA QUE CONTRATA SERVICIOS	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
DIPROCOM SAS	0	0.00	1	5.56	1
NINGUNA	0	0.00	3	16.67	3
OTRA	1	100.00	14	77.78	15
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se puede observar que las empresas encuestadas están contratando servicios con empresas no tan reconocidas en la ciudad, como ingenieros civiles,

arquitectos o nuevas empresas que están incursionando en el mercado de servicios de obras civiles. Por este factor el ítem de “otra empresa” es la respuesta de 15 de las 19 constructoras encuestadas tanto de Pereira como de Dosquebradas, y 3 de las 19 empresas encuestadas no contrata con ninguna empresa de obras civiles y tan sólo 1 contrata con Diprocom SAS, que es una de las empresas elegida como competencia debido a su tiempo de incursión en el mercado.

Grafico 25. Empresa con la que contrata servicios: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.9 Grado de satisfacción con la empresa contratada: Municipios encuestados.** Con esta variable se buscó analizar el grado de satisfacción que tuvieron las empresas que contrataron servicios de construcción de obras civiles en los municipios de Pereira y Dosquebradas.

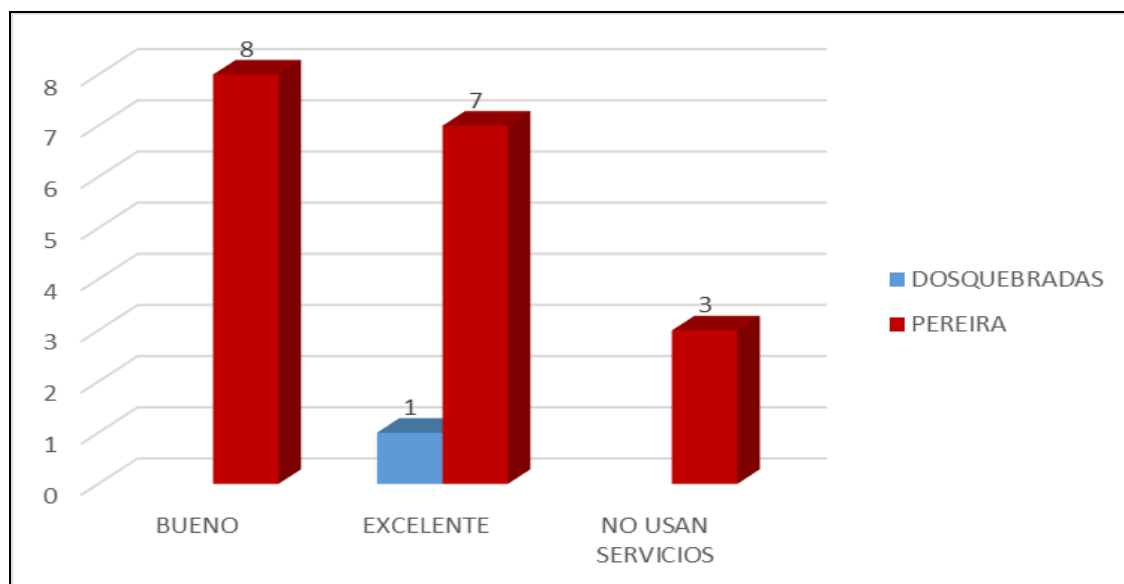
Tabla 27. Grado de satisfacción: Municipios

GRADO DE SATISFACCION CON LA EMPRESA CONTRATADA	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
BUENO	0	0	8	44.44	8
EXCELENTE	1	100	7	38.89	8
NO USAN SERVICIOS	0	0	3	16.67	3
TOTAL	1	100	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

El grado de satisfacción obtenido por las empresas que contrataron dichos servicios en el municipio de Dosquebradas fue excelente, se sintieron totalmente complacidos con los trabajos realizados por lo que desearon seguir contratando con dicha empresa; en Pereira el grado de satisfacción también fue alto siendo “bueno” la opción más elegida por estas constructoras con un 44.44% y tan solo 3 constructoras de esta ciudad.

Grafico 26. Grado de satisfacción: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.10 Disposición de contratar con nuevas empresas: Municipios encuestados.** Con esta variable se busca determinar si las empresas de Pereira y Dosquebradas registradas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción) están dispuestas a contratar con nuevas empresas en el mercado.

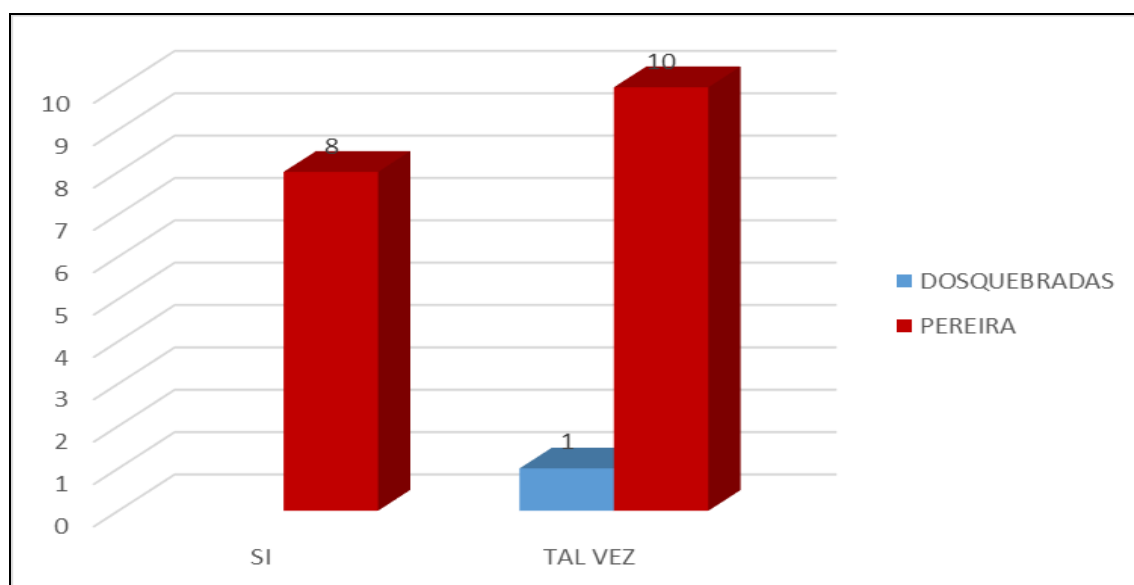
Tabla 28. Disposición de contratar con nueva empresas: Municipios

DISPOSICION DE CONTRATACION CON NUEVA EMPRESA	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
SI	0	0.00	8	44.44	8
TAL VEZ	1	100.00	10	55.56	11
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Cuando se habla de adquirir servicios con empresas que apenas comienzan a entrar al mercado, es un poco difícil para muchas que ya tienen confianza en las compañías que les ofrecen dichos servicios, pero de igual manera no se descarta que ellas puedan adquirir servicios con nuevas empresas, lo que hace falta es el reconocimiento y la confianza, de esta manera las constructoras no dijeron que no estarían dispuestas, por el contrario, dieron unas muy buenas expectativas para quien quiera incurrir en este mercado dando como respuesta un si con un 44.44% y tal vez un 55.56% en Pereira y dosquebradas.

Grafico 27. Disposición de contratar con nueva empresas: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

#### 5.1.2.11 Consideración precios de los servicios: Municipios encuestados.

Se analizó si el precio de los servicios ofrecidos por las constructoras registradas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción) era justo o no para el mercado en las regiones de Pereira y Dosquebradas.

Tabla 29. Consideración precios de los servicios: Municipios

CONSIDERACION PRECIOS DE LOS SERVICIOS	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
JUSTOS	1	100.00	18	100.00	19
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

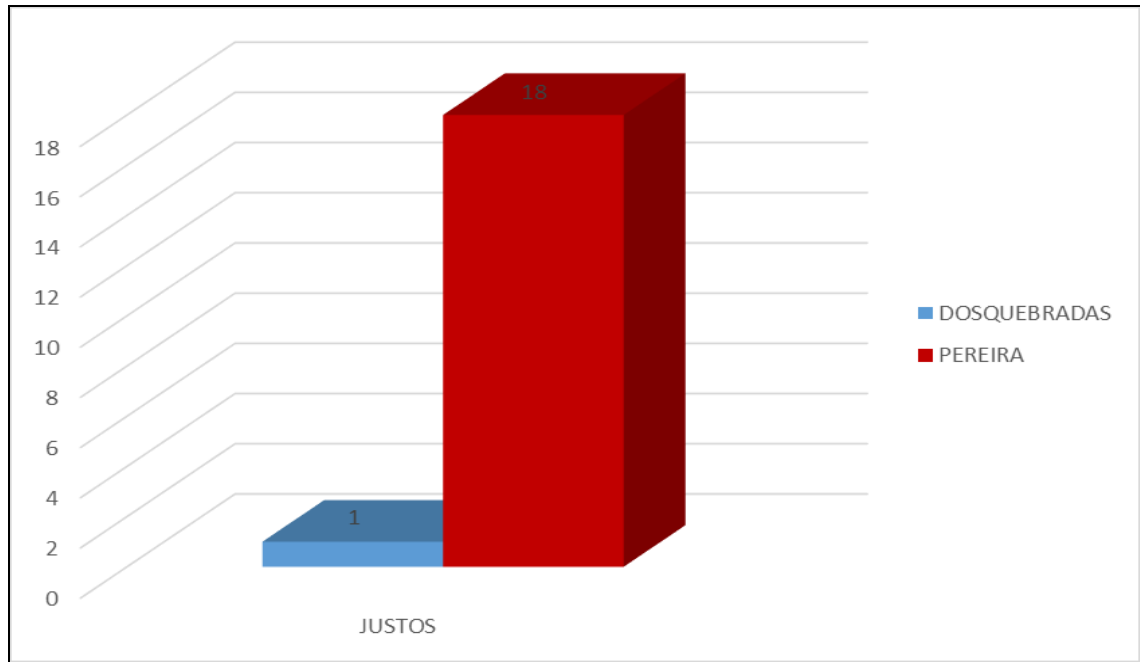
Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Como se ve registrado en Pereira y Dosquebradas, las constructoras están de acuerdo con que los precios que están pagando por adquirir los servicios de obras civiles, diciendo que son justos como se muestra en la tabla, revelando de esta manera una alta competencia entre ellas, lo que da a conocer que a la hora de



elegir una empresa para contratar y adquirir sus servicios no solo está en juego el precio sino que también la calidad, la atención al cliente y otros factores que son de suma importancia en el mercado.

Grafico 28. Consideración precios servicios: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.12 Forma de pago por los servicios de obras civiles: Municipios encuestados.** El cruce de estas dos variables nos muestra como es la forma de pago que se implementan en las empresas de cada región.

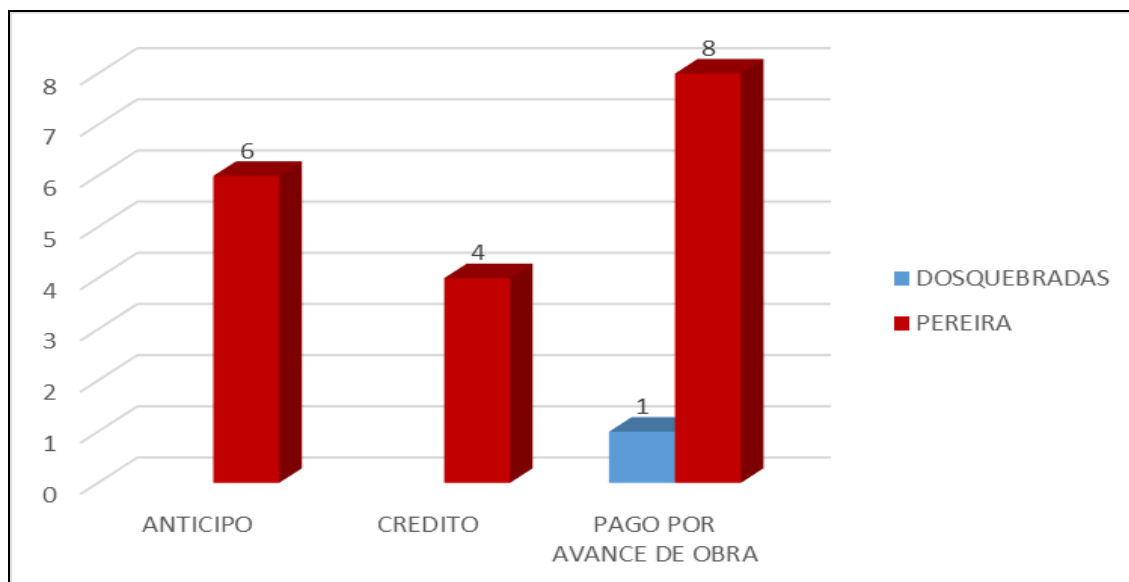
Tabla 30. Forma de pago: Municipios

FORMA DE PAGO	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
ANTICIPO	0	0.00	6	33.33	6
CREDITO	0	0.00	4	22.22	4
PAGO POR AVANCE DE OBRA	1	100.00	8	44.44	9
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

De acuerdo con los datos de las encuestas realizadas a las constructoras, tanto en Pereira como en Dosquebradas utilizan más el pago por avance de obra para adquirir los servicios de obras civiles, seguido por pagos en anticipos y por último el crédito, lo cual muestra que al momento de llegar a un acuerdo de pago con las constructoras, se debe tener en cuenta la preferencia de pagar a medida que las obras se van desarrollando.

Gráfico 29. Forma de pago por los servicios de obras civiles: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.13 Medio de comunicación conocimiento empresa de obras civiles: Municipios encuestados.** El análisis de estas dos variables facilitó el conocimiento sobre a través de qué medio de comunicación las empresas de las regiones de Pereira y Dosquebradas adquieren los servicios de obras civiles.

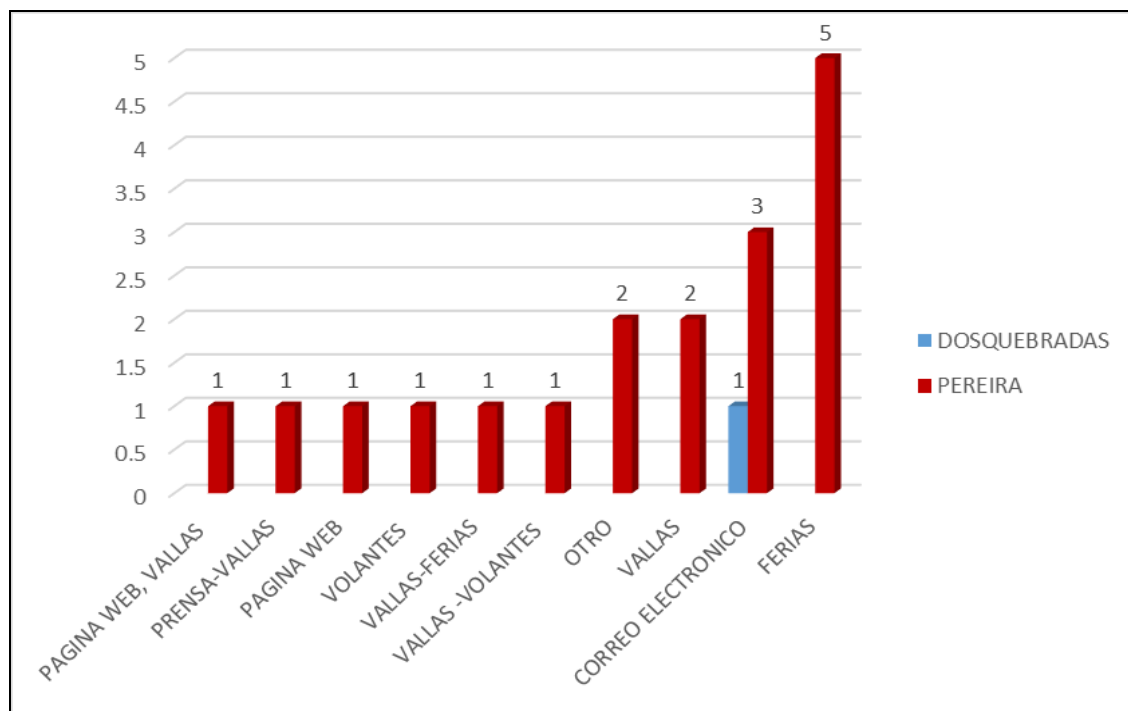
Tabla 31. Medio de comunicación conocimiento empresa de obras civiles: Municipios.

MEDIO DE COMUNICACIÓN CONOCIMIENTO EMPRESA	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
CORREO ELECTRONICO	1	100.00	3	16.67	4
FERIAS	0	0.00	5	27.78	5
OTRO	0	0.00	2	11.11	2
PAGINA WEB	0	0.00	1	5.56	1
PAGINA WEB, VALLAS	0	0.00	1	5.56	1
PRENSA-VALLAS	0	0.00	1	5.56	1
VALLAS	0	0.00	2	11.11	2
VALLAS –VOLANTES	0	0.00	1	5.56	1
VALLAS-FERIAS	0	0.00	1	5.56	1
VOLANTES	0	0.00	1	5.56	1
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se observó que el medio de comunicación por el cual las constructoras tanto de Pereira como Dosquebradas han conocido acerca de los servicios de empresas de obras civiles en su mayoría es a través de ferias de la construcción, correos electrónicos donde les llega constante información y vallas publicitarias en la ciudad.

Gráfico 30. Medio de comunicación conocimiento empresa de obras civiles:  
Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.14 Atención a clientes por parte de las empresas de obras civiles: Municipios encuestados.** Con estas variables se quiso mostrar cómo es la atención brindada por parte de las empresas prestadoras de servicios de obras civiles con las constructoras encuestadas.

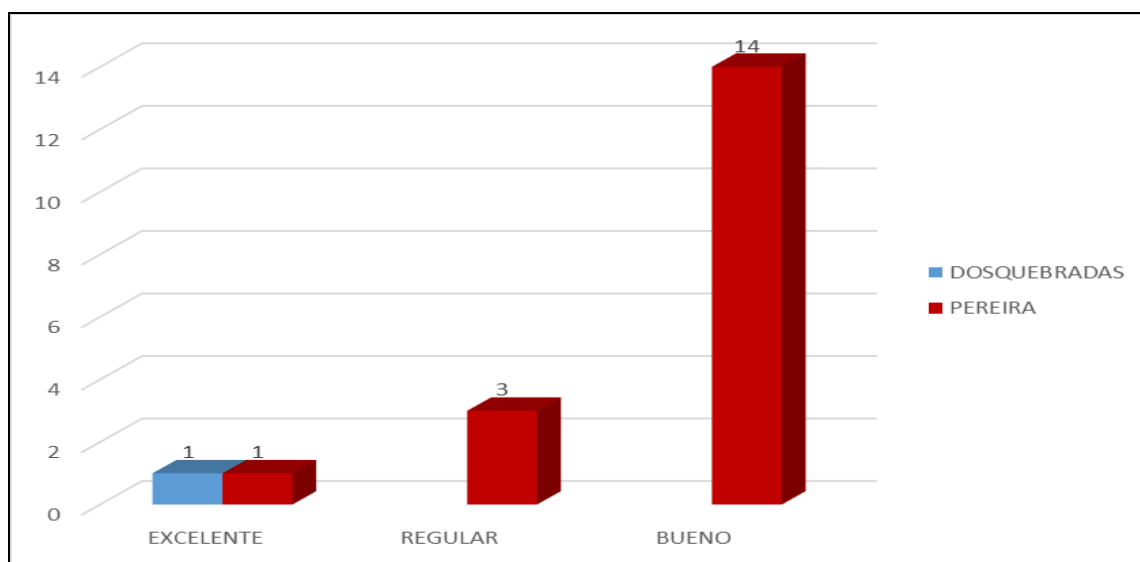
Tabla 32. Atención a clientes por empresas de obras civiles: Municipios

ATENCION A CLIENTES DE EMPRESAS DE OBRAS CIVILES	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
BUENO	0	0	14	77.78	14
EXCELENTE	1	100	1	5.56	2
REGULAR	0	0	3	16.67	3
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Según la atención brindada a las constructoras por parte de las empresas de obras civiles, 14 de estas califican el servicio como bueno, 3 la califican como regular y 1 como excelente, esto se dio en la ciudad de Pereira, por otra parte la empresa encuestada en Dosquebradas, expresa que los servicios obtenidos han sido excelentes, siendo esto gran motivo para tener una nueva empresa que cumpla todas las expectativas de los clientes, brindándoles el mejor servicio posible.

Gráfico 31. Atención a clientes por empresas de obras civiles: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.15 Valor pagado por adquirir los servicios de obras civiles-municipios encuestados.** Con estas dos variables se pretendió analizar el valor pagado por las constructoras encuestadas para la obtención de servicios de obras civiles con las empresas que se los provee.

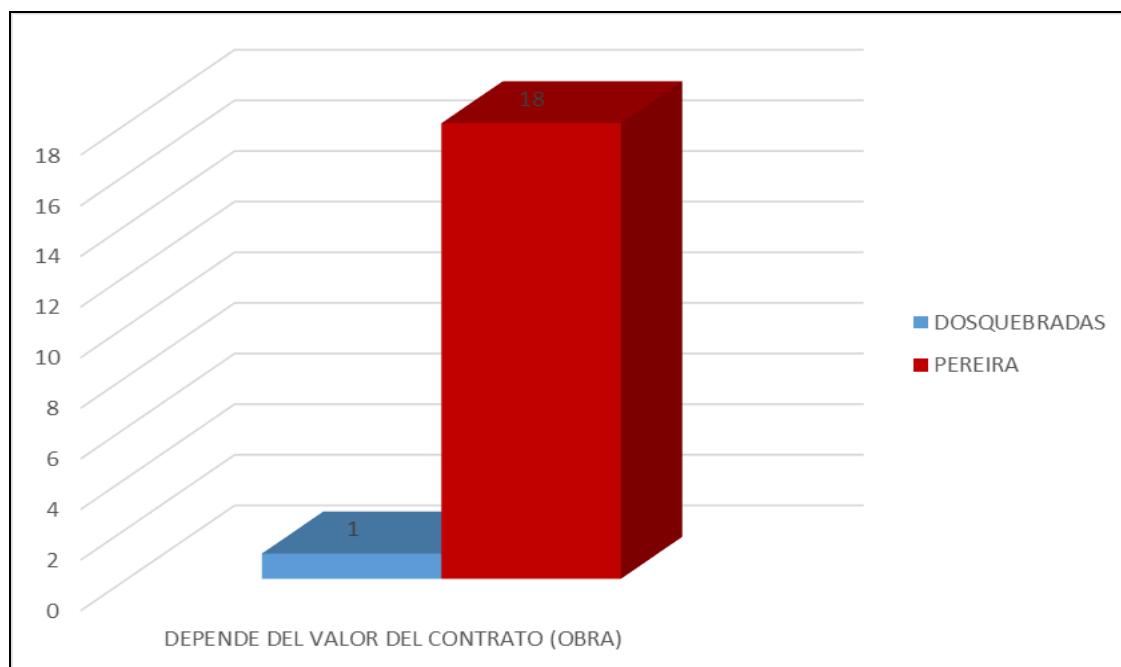
Tabla 33. Valor pagado por servicios de obras civiles: Municipios

VALOR PAGADO POR SERVICIOS	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
DEPENDE DEL VALOR DEL CONTRATO (OBRA)	1	100.00	18	100.00	19
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

De acuerdo con las encuestas dadas por las constructoras, absolutamente todas, tanto las de Pereira como las de Dosquebradas no dieron un precio exacto por los servicios de obras civiles obtenidos, ya que es difícil dar un valor contundente debido a que el pago de estos se dan de acuerdo al tamaño de las obras, los días en que se tarde la maquinaria allí, dado que entre más grande el proyecto más costoso son los servicios brindados, por tal razón no se pudo tener precios exactos para estos servicios.

Gráfico 32. Valor pagado por servicios de obras civiles: Municipios



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.2.16 Periodicidad de contratación de empresas de obras civiles: Municipios encuestados.** La periodicidad de contratación de empresas de obras civiles nos mostró la frecuencia con la que las constructoras requieren estos servicios para el desarrollo de proyectos.

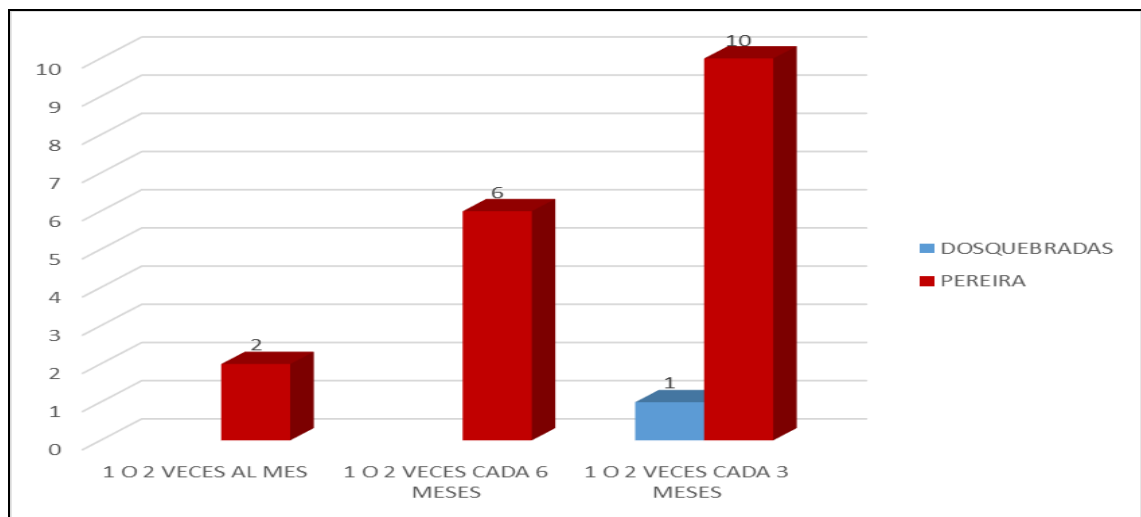
Tabla 34. Periodicidad de contratación de empresas de obras civiles: Municipios

PERIODICIDAD CONTRATACION EMPRESA DE OBRAS CIVILES	MUNICIPIOS				TOTAL
	DOSQUEBRADAS		PEREIRA		
	No.	%	No.	%	
1 O 2 VECES AL MES	0	0	2	11.11	2
1 O 2 VECES CADA 3 MESES	1	100.00	10	55.56	11
1 O 2 VECES CADA 6 MESES	0	0	6	33.33	6
TOTAL	1	100.00	18	100.00	19

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Según con las encuestas realizadas, 10 constructoras de Pereira respondieron que la frecuencia con la que se contratan los servicios de una empresa de obras civiles es 1 ó 2 veces cada 3 meses, 6 respondieron que 1 ó 2 veces cada 6 meses y 2 cada 1 ó 2 veces al mes, mientras que en Dosquebradas la periodicidad de contratación es 1 o 2 veces casa 3 meses lo que llevó a concluir que la gran mayoría requieren estos servicios más o menos cada 3 meses.

Gráfico 33. Periodicidad de contratación de empresas de obras civiles: Municipios encuestados



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.3 Cruces de datos.** Para hacer un análisis más minucioso de los datos, se realizó un cruce de la información de las variables, para que de esta forma, se facilite la desagregación de información de relevancia, lo que puede generar un mayor aporte a investigación.

**5.1.3.1 Factores que inciden en la compra de los servicios de obras civiles: utilización servicios de empresas de obras civiles.** En el cruce de estas dos variables veremos cuál es factor de mayor incidencia para que las constructoras



adquieran y utilicen los servicios de obras civiles y también para aquellas que no los utilizan.

Tabla 35. Factores que inciden en la compra de los servicios de obras civiles:  
Utilización servicios de empresas de obras civiles

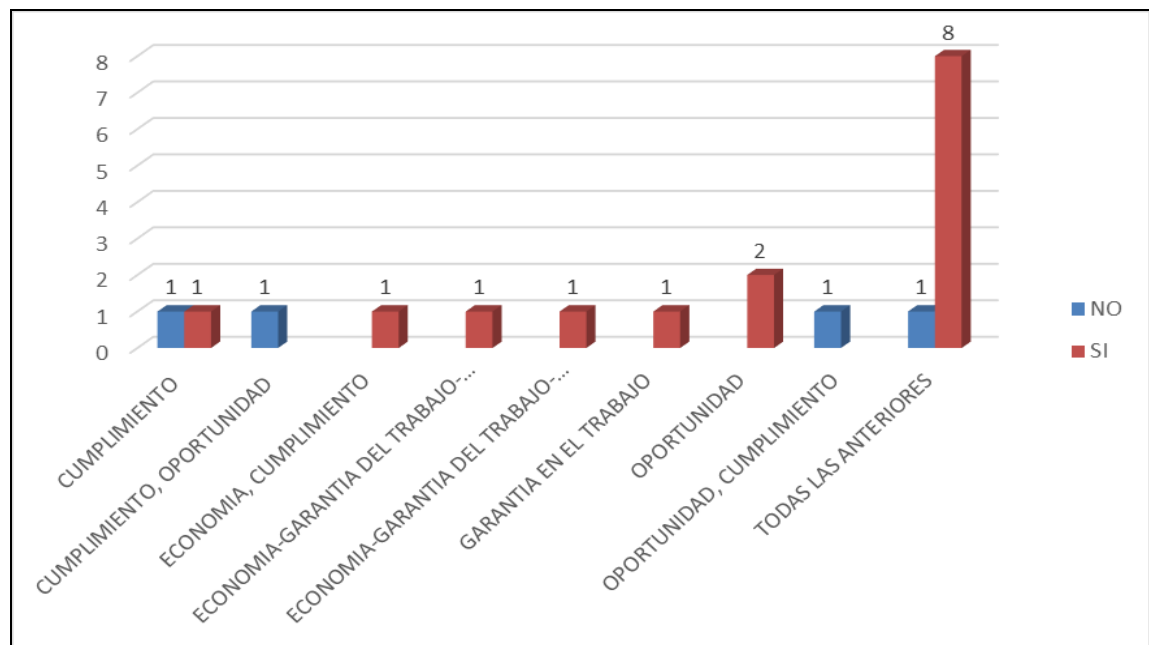
FACTORES QUE INCIDEN EN LA COMPRA DE LOS SERVICIOS OFRECIDOS POR LAS DIFERENTES EMPRESAS DE OBRAS CIVILES	UTILIZACION DE SERVICIOS DE EMPRESAS DE OBRAS CIVILES				
	NO		SI		TOTAL
	No.	%	No.	%	
CUMPLIMIENTO	1	25,00	1	6,67	2
CUMPLIMIENTO- OPORTUNIDAD	1	25,00	0	0,00	1
ECONOMIA-CUMPLIMIENTO	0	0,00	1	6,67	1
ECONOMIA-GARANTIA DEL TRABAJO-CUMPLIMIENTO	0	0,00	1	6,67	1
ECONOMIA-GARANTIA DEL TRABAJO-SERIEDAD A LA HORA DE REALIZAR EL TRABAJO-OPORTUNIDAD- CUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DEL TRABAJO	0	0,00	1	6,67	1
GARANTIA EN EL TRABAJO	0	0,00	1	6,67	1
OPORTUNIDAD	0	0,00	2	13,33	2
OPORTUNIDAD- CUMPLIMIENTO	1	25,00		0,00	1
TODAS LAS ANTERIORES	1	25,00	8	53,33	9
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>100,00</b>	<b>15</b>	<b>100,00</b>	<b>19</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se puede observar que al realizar el cruce entre estas dos variables (factores que inciden en la compra de los productos ofrecidos por las diferentes empresas de

obras civiles/utilización de servicios de una empresa de obras civiles) se concluye que la economía, garantía del trabajo, disponibilidad de la maquinaria, seriedad a la hora de realizar un trabajo, la oportunidad y el cumplimiento en la entrega del trabajo son todos factores totalmente influyentes a la hora de solicitar o necesitar los servicios ofrecidos por dichas empresas de construcción de obras civiles, pues estos factores son la clave del éxito y reconocimiento ya que por su buena labor realizada viene el interés que genera en el mercado para atraer a nuevas compañías que requieran de la utilización de estos servicios, convirtiéndose de esta manera en una empresa reconocida.

Gráfico 34. Factores que inciden: utilización servicios de empresas de obras civiles



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.3.2 Utilización servicios de empresas de obras civiles: Empresa que contrata.** Se realizó un cruce de datos entre estas dos variables para tener conocimiento sobre si se utilizan o no los servicios de empresas de obras civiles y con qué compañías lo están haciendo.

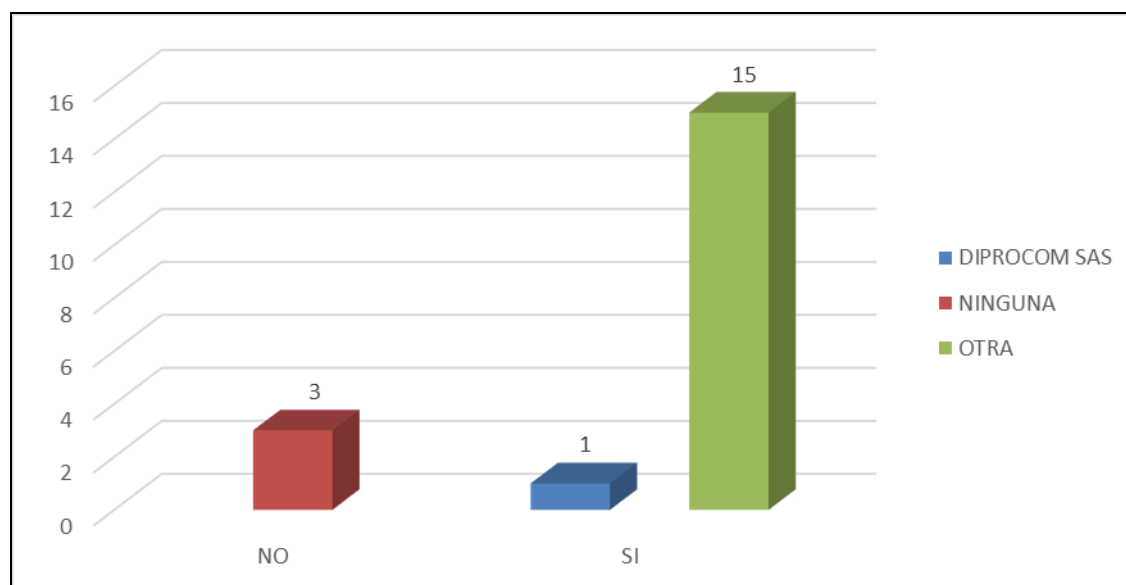
Tabla 36. Utilización servicios de empresas de obras civiles: empresa que contrata

<b>UTILIZACION DE SERVICIOS EMPRESA DE OBRAS CIVILES</b>	<b>NO</b>		<b>SI</b>		<b>TOTAL</b>
<b>EMPRESA QUE CONTRATA</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>	<b>No.</b>	<b>%</b>	
DIPROCOM	0	0.00	1	6.25	1
NINGUNA	3	100.00	0	0.00	3
OTRA	0	0.00	15	93.75	15
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100.00</b>	<b>16</b>	<b>100.00</b>	<b>19</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

De acuerdo con las 19 empresas encuestadas de CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), 16 de estas respondieron que SI utilizan los servicios de alguna empresa de obras civiles y que contratan con otro tipo de personas que no figuraban en la encuesta, pues gran parte de estas constructoras trabajan con ingenieros, arquitectos y maestros de obra más no con empresas consolidadas, solo 1 de las 16 encuestadas contrata con Diprocom SAS y tan sólo 3 respondieron que NO utilizan los servicios de una empresa de obras civiles. Esto nos indica que en la mayoría de las constructoras de la región sí requieren de servicios de construcción y subcontratan empresas o en su mayoría profesionales dedicados a la prestación de estos servicios en Pereira y Dosquebradas.

Gráfico 35. Utilización servicios de empresas de obras civiles: Empresa que contrata



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.3.3 Utilización de servicios de obras civiles: Disposición de contratar con nuevas empresas.** En el cruce de datos entre estas dos variables se pretendió conocer si se utilizan o no los servicios de empresas de obras civiles y la disposición de contratar nuevas compañías que presten los servicios de obras civiles.

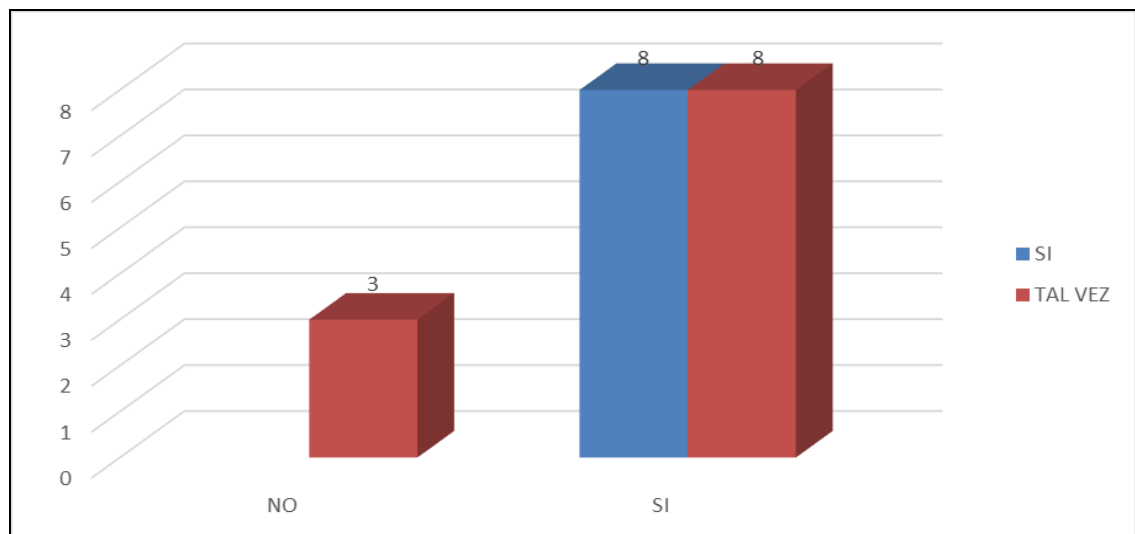
Tabla 37. Utilización de servicios de obras civiles-Disposición de contratar con nuevas empresas

UTILIZACION DE SERVICIOS DE OBRAS CIVILES	DISPOSICION DE CONTRATAR CON NUEVAS EMPRESAS			
	SI	%	TAL VEZ	%
NO	0	0.00	3	27.27
SI	8	100.00	8	72.73
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100.00</b>	<b>11</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

El cruce de las variables utilización de servicios de obras civiles y disposición de contratar con una nueva empresa mostró que aquellas constructoras que NO utilizan los servicios de obras civiles las cuales fueron 3, podrían estar dispuestos a contratar los servicios de una nueva empresa al responder que tal vez lo harían, lo que deja abierta la posibilidad de tenerlos como futuros clientes; por otra parte aquellas constructoras que SI utilizan los servicios de obras civiles, 8 de estas dijeron que SI están dispuestas a contratar los servicios de nuevas empresas y otras 8 dijeron que TAL VEZ, lo cual revela que muchas de las empresas que ya son líderes en la región no tienen ningún problema ni temor en contratar con entidades que salgan nuevas al mercado siempre y cuando cumplan con todos los estándares y los requerimientos de su necesidad, lo que puede ser un factor clave a la hora de pensar en crear empresas constructoras, pues estas tendrían una buena acogida impulsando así su innovación y reconocimiento ya que en muchas ocasiones las entidades existentes en dicha zona no satisfacen del todo las necesidades empujando de esta manera a requerir los servicios de empresas de afuera.

Gráfico 36. Utilización de servicios de obras civiles: Disposición de contratar con nuevas empresas



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.3.4 Empresa con la que contratan actualmente los servicios-Grado de satisfacción con las empresas contratadas.** Se requirió conocer el grado de satisfacción de las 19 constructoras encuestadas con las empresas con las cuales están contratando los servicios de obras civiles.

Tabla 38. Empresa con que contratan actualmente los servicios: Grado de satisfacción con las empresas contratadas

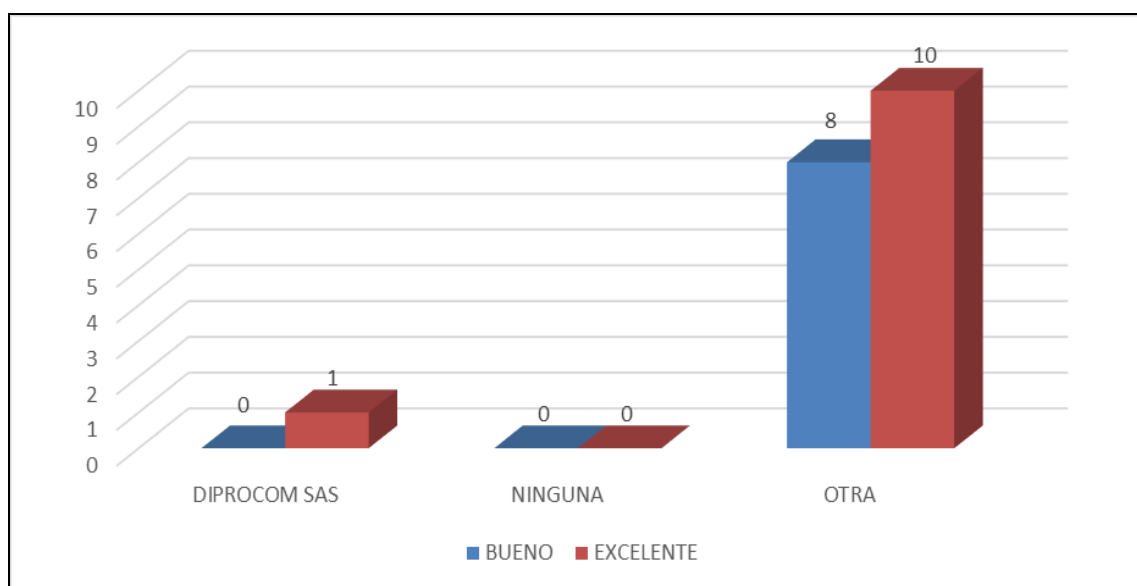
EMPRESA CON LA QUE CONTRATAN	GRADO DE SATISFACCION CON LA EMPRESA CONTRATADA			
	BUENO		EXCELENTE	
	No.	%	No.	%
<b>DIPROCOM SAS</b>	0	0.00	1	9.09
<b>NINGUNA</b>	0	0.00	0	0.00
<b>OTRA</b>	8	100.00	10	90.91
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100.00</b>	<b>11</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

Se observó que al realizar el cruce entre estas dos variables (Empresa con la que contratan actualmente los servicios y Grado de satisfacción con las empresas contratadas) lleva a concluir que un gran porcentaje de empresas encuestadas, en el momento no están contratando con ninguna empresa relacionada en la encuesta; pero han calificado con términos de bueno o excelente a las empresas, ingenieros y arquitectos contratados actualmente. la gran mayoría de las empresas encuestadas contratan con personas profesionales mas no con empresas consolidadas como tal, pero han calificado en muy buenos términos a estas personas igual que a Diprocom SAS una de nuestras mayores competencias a nivel local, estas estadísticas nos muestran que las constructoras y posibles clientes de la empresa construcciones J.A SAS han contratado con diferentes empresas y profesionales de la construcción civil y enfatizan que estos han

prestado un buen servicio, pero que tienen campo abierto para nuevas compañías dedicadas a la prestación de servicios de obras civiles dado que aún la mayoría de las constructoras encuestadas no contratan con ninguna empresa de las que ya están instaladas en el mercado. Esto también nos indica que tenemos que prestar un excelente servicio debido a la gran competencia que se está presentando y competir con todas las empresas calificadas de la región.

Gráfico 37. Empresa con la que contratan actualmente los servicios: Grado de Satisfacción con las empresas contratadas



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

**5.1.3.5 Tipos de servicios de construcción más utilizados: utilización de servicios empresa obras civiles.** El cruce entre estas 2 variables facilitó el análisis sobre si se utilizan o no los servicios de una empresa de obras civiles y cuáles de estos servicios son los más utilizados por las constructoras encuestadas de la región.

Tabla 39. Tipos de servicios de construcción utilizados: utilización de servicios empresa obras civiles

TIPOS DE SERVICIOS DE CONSTRUCCION MAS UTILIZADOS	UTILIZACION DE SERVICIOS EMPRESA OBRAS CIVILES			
	NO	%	SI	%
CONSULTORIAS Y ASESORIAS	0	0,00	1	6,67
CONSULTORIAS Y ASESORIAS, OBRAS CIVILES	0	0,00	1	6,67
CONSULTORIAS Y ASESORIAS, INTERVENTORIAS	0	0,00	1	6,67
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-DISEÑOS-OBRAS CIVILES-ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO	0	0,00	1	6,67
CONSULTORÍAS Y ASESORÍAS-DISEÑOS-OBRAS CIVILES-OBRAS ELECTRICAS-INTERVENTORIAS	1	25,00	0	0,00
CONSULTORIAS Y ASESORIAS-OBRAS CIVILES-INTERVENTORIAS-ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO	0	0,00	2	13,33
DISEÑOS, OBRAS CIVILES Y CUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DEL TRABAJO	1	25,00	0	0,00
INTERVENTORIAS	1	25,00	0	0,00
OBRAS CIVILES	0	0,00	2	13,33
OBRAS CIVILES	0	0,00	1	6,67
OBRAS CIVILES , OBRAS ELECTRICAS	0	0,00	1	6,67
OBRAS CIVILES, INTERVENTORIAS	0	25,00	0	0,00
TODAS LAS ANTERIORES	0	0,00	6	33,33
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100,00</b>	<b>16</b>	<b>100,00</b>

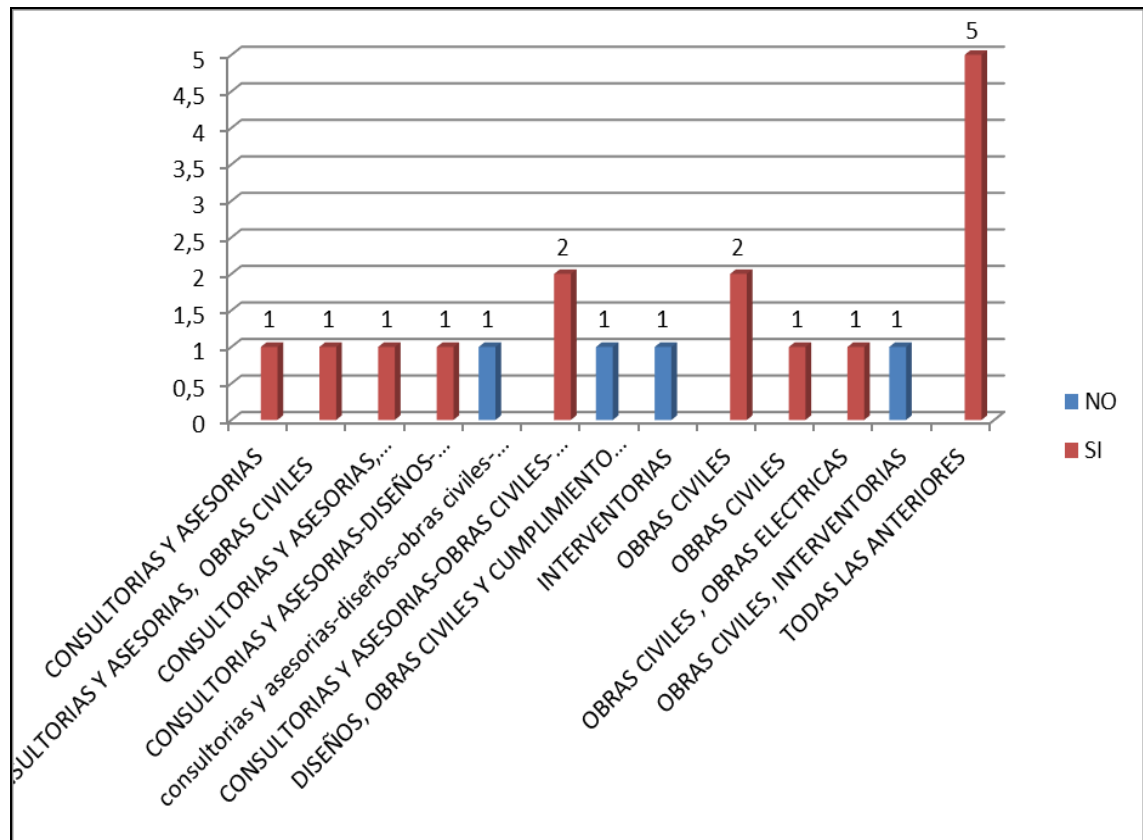
Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

En esta gráfica se puede observar que al realizar el cruce entre estas dos variables (tipos de servicios de construcción utilizados- utilización servicios empresa obras civiles) lleva a concluir que un gran porcentaje de constructoras encuestadas, si utilizan los servicio que prestan las empresas de obras civiles; de 19 empresas, 16 hacen uso de estos servicios. Lo que lleva a la conclusión de que se tiene un buen portafolio de servicios que es útil para las constructoras del



departamento, que es factible y se pueden lograr buenos resultados prestando un buen servicio a estas empresas.

Grafico 38. Tipos de servicios de construcción utilizados-Utilización de servicios empresa obras civiles



Fuente: Trabajo de campo: encuesta realizada a empresas constructoras.

## 5.2 ESTUDIO DE LA OFERTA

La empresa a crear está direccionada a la prestación de servicios de obras civiles la cual se enfocará a brindar al cliente el mejor servicio y así atraer nuevos demandantes, ya que el mercado y el sector de la construcción están creciendo constantemente en nuestro país, dado a las ayudas gubernamentales que

promueven e incentivan la vivienda propia y a su vez todo el conjunto de servicios de construcción.

### **5.2.1 Portafolio de servicios.**

La sociedad tendrá como objeto principal la construcción y diseño de obras civiles, hidráulicas, sanitarias, consultorías e interventorías.

**5.2.1.1 Consultoría.** La empresa cuenta con personal y recursos idóneos para desarrollar estudios y diseños para proyectos de ingeniería civil; así:

- **Diseños de Ingeniería.** Encaminados a satisfacer las necesidades esenciales del ser humano, tales como vivienda, educación, salud y otras que requieren construcción, servicios básicos y transporte, se realizarán los diseños y evaluación de alternativas en los campos:

- Estructural.
- Hidráulica.
- Sanitaria.
- Eléctrica.
- Vías.
- Pavimentos.

- **Mecánica de Suelos.** Se llevarán a cabo los estudios necesarios para definir las características y resistencia del suelo, así como de la viabilidad, donde se realizará una construcción y mejoramiento vial que permita la mejor alternativa estructural. Los alcances de dichos estudios en forma general son:

- Sondeo mixto a 10.00 mts.
- Sondeos mixtos.

- Sondeos a pozo abierto.
- Pruebas mecánicas.
- Propuesta de cimentación.

• **Estudios de Factibilidad.** De acuerdo a la Ley de Obras Públicas del Gobierno Federal, Estatal y Municipal, en las normas técnicas de planeación, es importante que cualquier proyecto ejecutivo que se pretenda realizar se encuentre soportado a través de los lineamientos descritos en dicha norma, como son:

- Investigación de la problemática y necesidades.
- Elaboración del diagnóstico.
- Formulación de objetivos y metas.
- Criterios de evaluación.
- Generación de alternativas.

• **Topografía.** Realización del levantamiento topográfico con la utilización de tecnología de punta a base de aparatos topográficos GPS para el desarrollo de un proyecto o, en su caso, un documento legal-técnico, cuyos alcances son:

- Poligonal y linderos.
- Planos de Altimetría.
- Planos de Planimetría.
- Configuración de niveles.
- Construcciones existentes.
- Elementos existentes.
- Vialidades.

Una consultoría tendrá un costo total de treinta millones de pesos, y se desarrollará en dos meses.

**5.2.1.2 Interventoría.** La empresa cuenta con el personal profesional y técnico para realizar la supervisión técnica, financiera, legal y social de contratos de obras civiles y contratos de consultoría y diseños.

La interventoría realizará la supervisión y acompañamiento que garantizará el buen desarrollo de la obra contratada, o determinar la mejor opción de diseño para el objeto contratado.

El costo de una interventoría de consultoría será de quince millones de pesos con una duración de cuarenta y cinco días.

**5.2.1.3 Pavimentación.** La empresa cuenta con dos tipos de pavimentación:

- Pavimentación en asfalto (pavimentación flexible) \$ 200.000 M2.
- pavimentación en concreto (pavimentación rígida) \$ 250.000 M2.

Tabla 40. Pavimentación

PAVIMENTACION EN ASFALTO	PAVIMENTACION EN CONCRETO
<p><b>CARACTERISTICAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se cobra por metro cuadrado.</li> <li>• Está constituido por varias capas.</li> <li>• Está elaborado por una carpeta asfáltica, construida sobre una capa de base y una capa de sub-base.</li> <li>• Es de menor costo.</li> <li>• Su vida útil es menor.</li> <li>• Mayor costo de mantenimiento.</li> <li>• Su tonalidad es de color negro.</li> </ul>	<p><b>CARACTERISTICAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se cobra por metro cuadrado.</li> <li>• Está constituido por máximo 2 capas.</li> <li>• Está hecho por una losa de hormigón que se apoya en una capa de sub-base, constituida por grava, esta capa descansa en una capa de suelo.</li> <li>• Es de mayor costo.</li> <li>• Su vida útil es mayor aproximadamente 3 veces más que el pavimento en asfalto.</li> <li>• Menor costo de mantenimiento.</li> <li>• Su tonalidad es de color gris.</li> </ul>

Fuente: Los autores.

**5.2.2 Identificación de la competencia.** Estas son las principales empresas que fueron identificadas como competencia, son empresas pequeñas, medianas y grandes que prestan servicios a nivel departamental de construcción, especialmente en el área de Risaralda abarcando principalmente los municipios de Pereira y Dosquebradas, estas son empresas dedicadas a la construcción y diseño de obras civiles, que también cuentan con servicios de asesoría y consultoría.

Tabla 41. Empresas dedicadas a la construcción de obras civiles (competencia)

<b>COMPETENCIA</b>			
<b>EMPRESA</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TELEONO</b>	<b>CIUDAD</b>
CONSULTEC LTDA	CARRERA 13 No. 19-17 PISO 4 GOBERNACION	3444201	PEREIRA
CONSULTORIA PANTOJA	PEREIRA, RISARALDACALLE 27 NO. 14 -23 AV CIRCUNVALAR	3254743	PEREIRA
TEMPORALMENTE SAS	CC. PLAZA DEL SOL LOCAL A- 204	3222410	DOS/DAS
IDM CONSULTORIAS	CALLE 50 NO 14-56 BARRIO LOS NARANJOS	3228521	DOS/DAS
JUAN PABLO TRUJILLO HENAO	CALLE 21 # 23- 06 TORRE 2 APARTAMENTO 401	3256699	PEREIRA
CONCRETOS E INGIENERIA SAS	BARRIO LA ROMELIA DIAGONAL 8 # 79 – 09	3283807	DOS/DAS
DIPROKOM SAS	CALLE 27 # 5 -47 LOCAL 2	3252558	PEREIRA
INGEDICON LTDA	CARRERA 8 # 32 – 34 OFICINA 42	3291881	PEREIRA
INGENIERO WHITMAN OYUELA RAMÍREZ	CARREARA 15 # 35 -95	3108256671	PEREIRA
NGENIERA DIANA CAROLINA HERRERA	CARRERA 7 # 24 – 34 CASTILLOS DEL MURAL, TORRE 3 APARTAMENTO 202	3261140	PEREIRA
INGENIERO CARLOS EMILIO SÁNCHEZ	CARRERA 21 # 18 – 25	3108209469	PEREIRA
INGENIERO JUAN CARLOS HURTADO MEJIA	RESERVA DEL LAGO DIAGONAL 25 # 22 T 69 CASA 71	3127769651	PEREIRA

Fuente: Los autores.

**5.2.3 Promoción y publicidad.** Esta se pretende hacer por televisión regional, por radio, en diarios, revistas, afiches, vallas, o mediante volantes entregados en las calles o casas.

- La puesta de la publicidad en la radio tiene un costo de \$900.000 por un mes, con tres puestas diarias en la emisora.
- En vallas publicitarias, de 1 cara (4 mts. por 2 mts.) \$340.000 por un mes.
- Valla de 3 caras (4 mts por 2 mts) \$900.000 1 mes.
- Volantes papel periódico (por una cantidad mínima de 1.000 und) tiene un valor de \$40.000.

**5.2.3.1 Exhibición en puntos de venta.** Estas exhibiciones especiales del servicio se realizarán en los cubículos que se instalarán en diferentes centros comerciales de la ciudad.

**5.2.3.2 Ferias empresariales.** La empresa se inscribirá a las ferias empresariales que se presenten a nivel local y nacional ya que son una herramienta para mostrar los servicios brindados y aprovechar contactos para nuevos negocios y nuevos clientes.

Tabla 42. Promoción y publicidad CONSTRUCCIONES J.A SAS y la competencia

EMPRESAS	PAG WEB	REDES SOCIALES	VALLAS PUBLICITARIAS	EXHIBICION (STAND)	RADIO Y TV	PUNTUACION 1 A 5
EMPRESA CONSTRUCCIONES J.A SAS.	X	X	X	X	X	5
TEMPORALMENTE SAS	X	O	O	X	X	3
INGEDICOM LTDA	X	X	X	X	X	5
CONCRETOS E INGIENERIA SAS	O	X	O	O	X	2
IDM CONSULTORIAS	X	X	X	O	X	4
CONSULTEC LTDA	X	X	X	X	X	5

Fuente: Los autores.

## **6. ESTUDIO OPERATIVO**

Una vez finalizado el estudio de mercado, se procedió a realizar el estudio operativo o técnico, con este se buscó obtener la base para el cálculo del estudio financiero, la evaluación económica del proyecto y determinar una ubicación estratégica que nos acerque a los posibles clientes. En esta parte se dio a conocer cómo es el proyecto de inversión, resaltando de qué forma se va a elaborar el servicio, determinando la cantidad necesaria de maquinaria, equipo de producción y mano de obra calificada para determinar los costos de funcionamiento de la empresa. Con lo anterior ya establecido, se logró realizar una estructura de costos de los activos mencionados.

### **6.1 LOCALIZACIÓN DE LA EMPRESA**

Se analizó minuciosamente la macrolocalización y microlocalización de la empresa, buscando la ubicación más ventajosa para el desarrollo del proyecto, con el propósito de encontrar la zona más adecuada donde se instalará CONSTRUCCIONES J.A SAS.

Se tendrá en cuenta las características más relevantes como lo son las físicas, sociales y económicas y de esta manera tener una localización estratégica de la empresa la cual dé ventajas sobre la competencia, poder estar más cerca del cliente, minimizar los costos de inversión y los gastos operacionales.

Teniendo en cuenta los factores más importantes para determinar la macrolocalización y microlocalización de la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS, se procedió a escoger tres macrolocalizaciones estratégicas, las cuales fueron la Avenida Circunvalar, el centro de Pereira y el municipio de Dosquebradas, los tres sitios en el departamento de Risaralda y las 3 microlocalizaciones que son Avenida Circunvalar, Centro Comercial Victoria y



Avenida Simón Bolívar. Teniendo claro los lugares estratégicos se les dio una calificación a los factores decisivos para la elección de la ubicación final siendo 1 la más baja y 5 la más alta, al sumarse, la ubicación con el valor más alto será la elegida.

**6.1.1 Macrolocalización.** Se eligió el territorio donde se pretende ubicar la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS, en la cual se analizaron todas las alternativas posibles de trabajo, las cuales fueran las más beneficiosas para que al alojarse allí en el lugar elegido y se pueda trabajar en las mejores condiciones.

Tabla 43. Macrolocalización

ESTUDIO DE LOCALIZACION A NIVEL MACRO			
FACTORES	AVENIDA CIRCUNVAL	CENTRO PEREIRA	DOSQUEBRADAS
<b>FACTORES GEOGRAFICOS Y DE INFRAESTRUCTURA</b>			
Ubicacion de los consumidores	3	4	4
Ubicacion de los Insumos	2	4	5
Vias de comunicacion	4	4	4
Medios de Transporte	4	5	5
<b>FACTORES ECONOMICOS</b>			
Perspectivas de Desarrollo	5	5	5
Actividades empresariales conexas	4	5	5
Servicios Auxiliares	4	4	4
Costo Terrenos - Arrendamiento	3	3	4
Costo de la Mano de obra	5	5	5
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>			
Energia electrica	5	5	5
Gas	5	5	5
Acueducto	5	5	5
Aseo	5	4	4
Telefono	5	5	5
Facilidades educacionales	5	4	4
<b>FACTORES GUBERNAMENTALES</b>			
Regulaciones Especificas - Impuestos	3	3	4
Interes del Municipio - Estimulos fiscales	2	2	3
Regulaciones Ambientales	4	4	3
Actitud de la comunidad	4	3	3
<b>FACTORES ESPECIFICOS</b>			
Calidad de los suelos	5	4	4
Disponibilidad de Agua	5	5	5
Condiciones Climaticas	4	4	4
Consideraciones ecologicas	5	5	4
Costo de vida	3	4	4
Aspectos de seguridad	5	3	4
<b>TOTAL</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>107</b>

Fuente: Los autores.

**6.1.2 Microlocalización.** El sitio donde se pretende ubicar la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS, debe ser aquel que conjugué todos los asentamientos humanos, como los centros de desarrollo, las actividades productivas, áreas precisas y estratégicas que faciliten la comunicación con el cliente, donde se localizará y operará el proyecto dentro de la macro-zona.

Tabla 44. Microlocalización

<b>ESTUDIO DE LOCALIZACION A NIVEL MICRO</b>			
<b>FACTORES</b>	<b>AVENIDA FERROCARIL</b>	<b>AVENIDA LOS MOLINOS</b>	<b>AVENIDA SIMON BOLIVAR</b>
Costo de transporte de Insumos	3	4	4
Costo de transporte de productos	4	4	4
Facilidades de Comunicacion	5	5	5
Costo Terrenos - Arrendamiento	3	3	4
Disponibilidad de Mano de Obra	5	5	5
Vías de acceso	5	4	5
Instalaciones existentes	4	4	4
Costos de Adecuacion - Construccion	4	4	5
Disponibilidad de redes electricas	5	5	4
Seguridad	5	4	5
Terrenos disponibles para expansion	3	3	5
Actitud de los vecinos	4	4	5
Energia electrica	5	5	5
Gas	5	5	5
Acueducto	5	5	5
Aseo	5	4	5
Telefono	5	5	5
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>78</b>

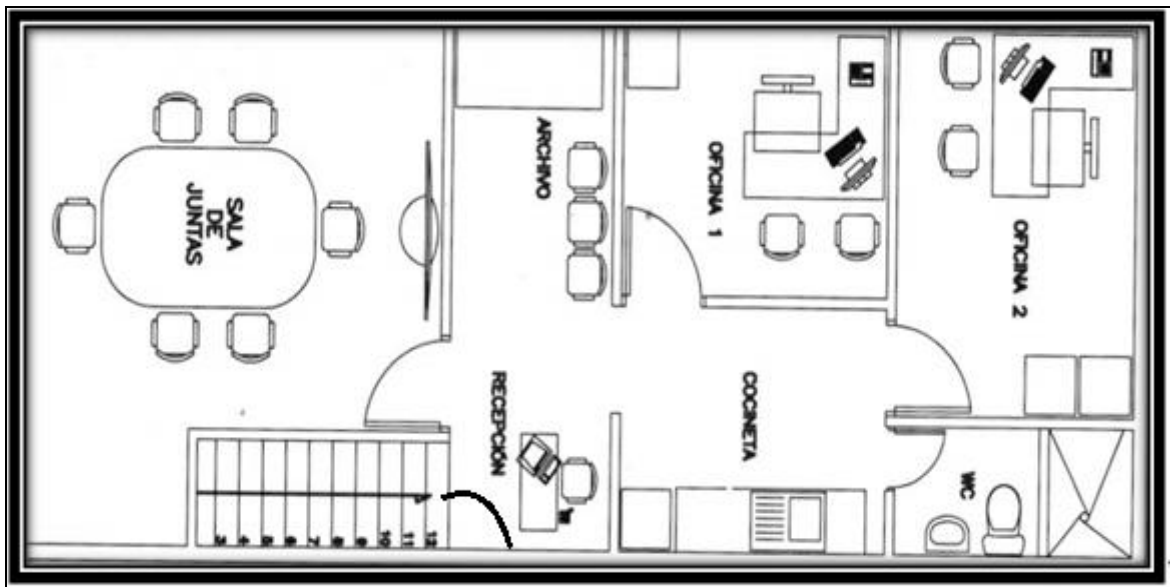
Fuente: Los autores.

De acuerdo con la calificación de las 3 macrolocalizaciones, se eligió el territorio de Dosquebradas Risaralda ya que la suma de sus factores decisivos fue la más alta, posteriormente la microlocalización dentro de la macro-zona de Dosquebradas fue el sector de la avenida Simón Bolívar, pues este es un punto estratégico que reúne todos los requisitos para que el proyecto se desarrolle de la mejor manera.

## 6.2 INFRAESTRUCTURA

Contar con espacios adecuados, cómodos y con todos los servicios, son factores decisivos para facilitar la operatividad de la empresa y lograr mayor competitividad en el mercado, las áreas administrativas y operativas deben ajustarse a la dinámica del crecimiento empresarial y sus proyecciones.

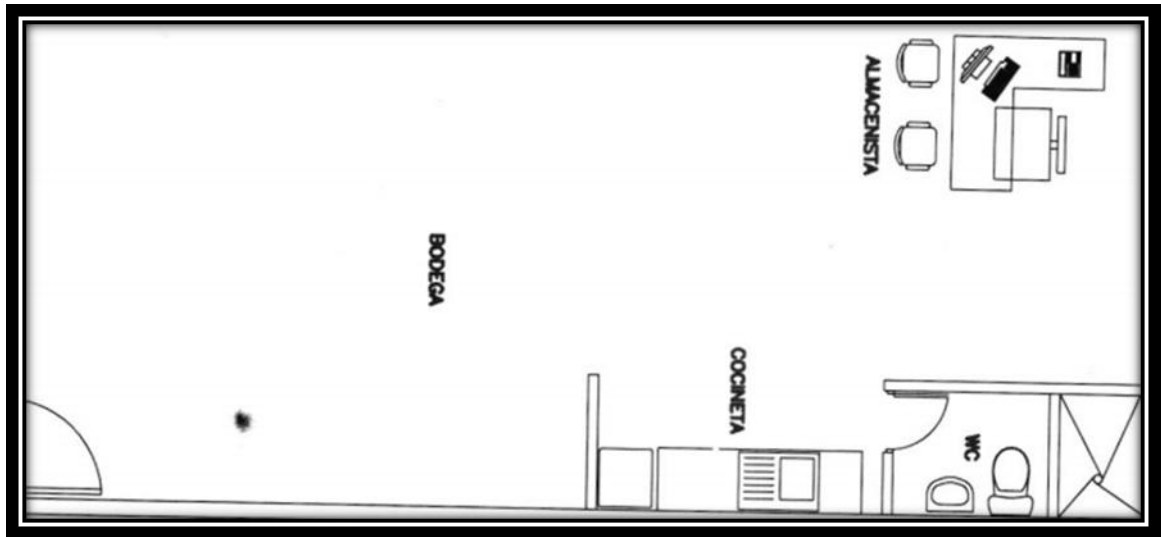
Figura 1. Plano local administrativo



Fuente: Los autores.

**6.2.1 Distribución del espacio local administrativo.** En el local administrativo la entrada principal conducirá directamente a la recepción, en la cual se atenderá a nuestros clientes, al lado derecho de la recepción habrá un pasillo que conducirá a la cocina, oficina del gerente, la oficina del ingeniero civil con 2 puestos de trabajo más para el delineador de arquitectura y el contador público y al lado izquierdo de la recepción se encontrará ubicada la sala de juntas.

Figura 2. Plano local operativo



Fuente: Los autores.

**6.2.2 Distribución del espacio local operativo.** En el local operativo la entrada principal conducirá a la zona para guardar equipos y maquinaria pesada, allí mismo se guardaran los materiales como tubos, pegantes, hierro, piedras, madera, etc., después de la bodega a mano derecha encontraremos la cocina, el baño y la oficina del almacenista.

### 6.3 COSTOS OPERATIVOS

La empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS, al igual que todas las empresas tienen unos costos operativos que cubrir mensualmente y anualmente para el adecuado funcionamiento de la empresa, estos gastos se refieren al alquiler, pago de servicios públicos, nómina de los trabajadores, activos de la empresa, equipos de oficina, etc.

Tabla 45. Número de trabajadores a contratar – nomina

Num	Cargo	Tipo de contrato	Salario básico mensual	Salario básico+ prestaciones	Total Salario anual
1	Gerente general	Término indefinido	\$2.500.000	\$ 2.725.667	\$32.708.000
1	ingeniero civil	Término indefinido	\$1.500.000	\$ 2.117.811	\$25.413.729
1	Almacenista	Término indefinido	\$1.000.000	\$ 1.307.794	\$15.693.529
1	contador público	Prestación de servicio	\$ 800.000	\$ 800.000	\$9.600.000
1	Recepcionista	Término indefinido	\$ 650.000	\$ 959.402	\$11.512.829
1	Aseadora	Término indefinido	\$ 650.000	\$ 959.402	\$11.512.829
1	delineador de arquitectura	Prestación de servicio	\$ 500.000	\$ 500.000	\$ 6.000.000
			<b>\$7.100.000</b>	<b>\$9.370.076</b>	<b>\$112.440.916</b>

Fuente: Los autores.

Tabla 46. Pagos mensuales

Descripción	Costo mensual	Costo anual
local oficina administrativa	\$400.000	\$4.800.000
Local bodega operativo	\$350.000	\$4.200.000
Servicios domiciliarios	\$350.000	\$4.200.000
	<b>\$1.100.000</b>	<b>\$13.200.000</b>

Fuente: Los autores.

Tabla 47. Activos de la empresa

<b>Muebles y enseres</b>			
<b>Cantidad</b>	<b>Descripción</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>Total</b>
1	Escritorio recepción	\$500.000	\$500.000
4	sillas recepción	\$150.000	\$600.000
1	Archivador	\$200.000	\$200.000
2	Ventiladores	\$100.000	\$200.000
1	Nevera	\$500.000	\$500.000
1	Juego de vajilla	\$90.000	\$90.000
1	Mesa sala de juntas	\$600.000	\$600.000
6	Sillas sala de juntas	\$60.000	\$360.000
3	Escritorios	\$400.000	\$1.200.000
6	Sillas	\$150.000	\$900.000
1	Adecuación del local	\$1.000.000	\$1.000.000
			<b>\$6.150.000</b>

Fuente: Los autores.

Tabla 48. Equipos de oficina

1	Teléfono recepción	\$50.000	\$50.000
1	Computador de mesa	\$ 7000.000	\$ 700.000
1	Impresora	\$500.000	\$ 500.000
2	Ventiladores	\$100.000	\$200.000
1	Nevera	\$500.000	\$500.000
1	Cafetera	\$80.000	\$80.000
1	Televisor sala de juntas	\$1.000.000	\$1.000.000
2	Computadores portátiles	\$1.000.000	\$2.000.000
			<b>\$5.030.000</b>

Fuente: Los autores.

Tabla 49. Maquinaria, herramientas y equipos de construcción

<b>Cantidad</b>	<b>Descripción</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>Total</b>
1	Concertadora para 1 saco	\$5.000.000	\$5.000.000
1	vibro compactador manual	\$3.000.000	\$3.000.000
1	apisonador mecánico	\$3.000.000	\$3.000.000
1	vibro compactador para concreto	\$3.000.000	\$3.000.000
10	Palas con cabo	\$30.000	\$300.000
8	Picas con cabo	\$37.500	\$300.000
4	Palines con cabo	\$30.000	\$120.000
3	Barras # 18	\$70.000	\$210.000
2	Almadanas de 18 lb	\$50.000	\$100.000
4	Buguis	\$150.000	\$600.000
			<b>\$15.630.000</b>

Fuente: los autores.

Tabla 50. Resumen costos totales de la empresa

<b>Costos totales</b>	<b>Valor</b>
Nómina anual	\$112.440.916
Costos fijos anuales	\$13.200.000
muebles y enseres	\$6.150.000
Equipos de oficina	\$5.030.000
Maquinaria, herramientas y equipos de construcción	\$15.630.000
	<b>\$ 152.450.916</b>

Fuente: Los autores.

#### 6.4 IMPUESTOS A PAGAR

Al momento de crear empresa se debe tener en cuenta que aparte de los costos operativos y administrativos, se deben pagar cargas tributarias, en este caso por la prestación de servicios de obras civiles los impuestos a pagar son:

- **impuesto contrato consultorías e interventorías:** 10% para persona natural y 11% para persona jurídica.
- **I.V.A:** 16% sobre las facturas.
- **Rete-fuente:** 2% sobre el costo directo de la obra.
- **Rete-ica:** 0.4% impuesto de industria y comercio municipal.

## **7. ESTUDIO ADMINISTRATIVO**

El estudio administrativo se realizó por medio de un organigrama, un análisis DOFA, asignando un manual de funciones, para lograr un enfoque estratégico, moldear la estructura de la empresa, el talento humano y la descripción de cargos y funciones dentro de la empresa.

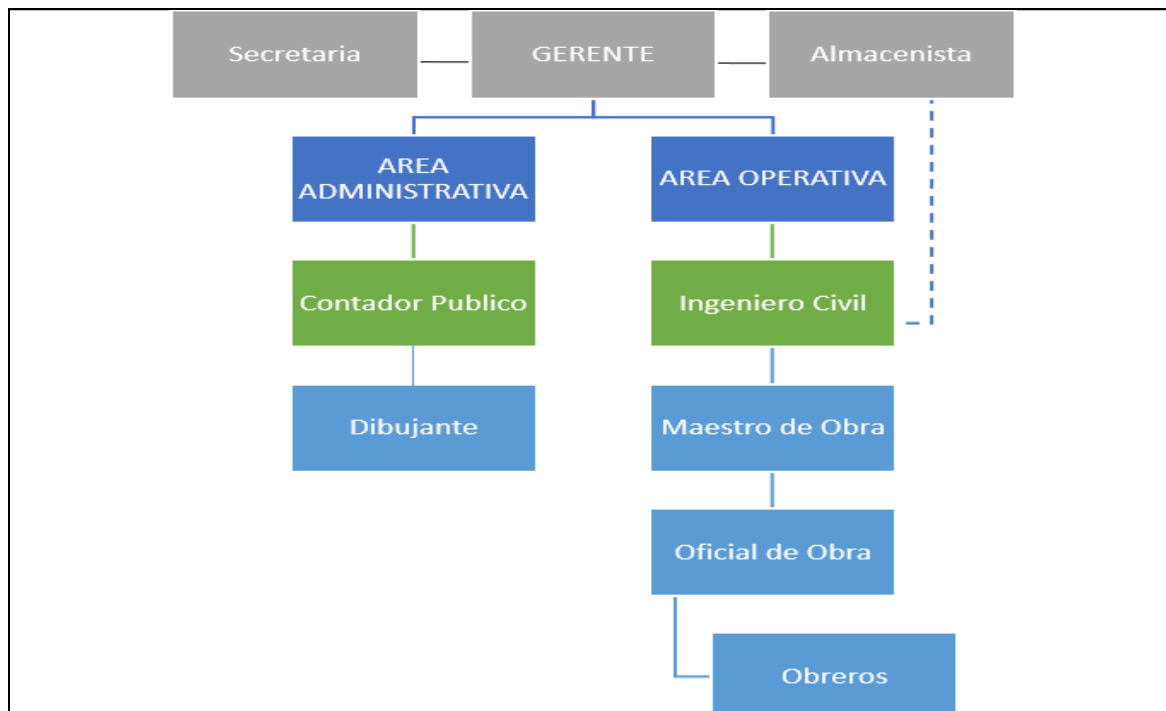
Dentro del estudio administrativo se llevó a cabo el acta de constitución de la empresa ya que este es un documento necesario para la formación legal de una organización o sociedad; las entidades a las que se debe acudir para formar dicha empresa son la cámara de comercio, la DIAN y una entidad bancaria.

### **7.1 ORGANIGRAMA**

Para la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS El organigrama es de gran importancia pues esta sería una representación gráfica de la estructura organizacional, donde se indica en forma esquemática, las áreas que la integran.



Gráfico 39. Organigrama CONSTRUCCIONES J.A SAS.



Fuente: Los autores.

## 7.2 MISIÓN, VISIÓN, PRINCIPIOS Y VALORES

**7.2.1 ¿Quiénes somos?** Somos una empresa dedicada a la construcción de obras civiles entre ellas, estamos dedicados a hacer consultorías, interventorías y pavimentación de vías tanto en asfalto como en concreto. Esta empresa fue creada en el municipio de Dosquebradas Risaralda viendo la gran necesidad de crear en el municipio una empresa con profesionales capacitados para prestar dicha labor.

**7.2.2 Misión.** Realizar trabajos de alta calidad certificados, con eficiencia y compromiso para de esta manera satisfacer las necesidades de nuestros clientes y atraer más personas a dicho mercado brindándoles trabajos con la mejor calidad

gracias al personal calificado tanto técnica como socialmente, enfocándonos siempre en la preservación del medio ambiente.

**7.2.3 Visión.** Convertirnos en una empresa líder del sector en Colombia, logrando reconocimiento gracias a la eficiencia y cumplimiento en la prestación e implementación de nuestros servicios.

#### **7.2.4 Principios y Valores.**

\* COMPROMISO: Cumplimiento oportuno con las labores asignadas.

\* TRABAJO EN EQUIPO: Para lograr los objetivos propuestos de manera satisfactoria.

\* PASIÓN POR LA CALIDAD: Enfocándose siempre en obtener en cada labor desempeñada la mejor calidad en cuanto a productos, procesos y servicios brindados.

### **7.3 MANUAL DE FUNCIONES.**

Para la adecuada organización de la empresa es necesario establecer las funciones de cada trabajador dentro del área de trabajo, en el cual se muestran las funciones y responsabilidades de su cargo.

Tabla 51. Manual de funciones Gerente general

<b>I. IDENTIFICACIÓN</b>	
<b>Denominación del Cargo:</b>	<b>GERENTE GENERAL</b>
<b>Nivel Jerárquico:</b>	1 (Directivo)
<b>Supervisa a:</b>	Ingeniero civil, contador público, dibujante, ingeniero directo de obra, recepcionista, auxiliar general, auxiliar servicios generales
<b>Jefe Inmediato:</b>	JUNTA DIRECTIVA
<b>EXPERIENCIA</b>	<b>HABILIDADES</b>
Contar con una experiencia laboral o de desarrollo de actividades profesionales o empresariales mínima de un (1) años.	Visión, creatividad, liderazgo, agilidad mental, excelentes relaciones personales y públicas.
<b>II. FUNCION PRINCIPAL</b>	
Ejercer las funciones relacionadas con las estipuladas por la sociedad y la representación legal de la misma con sujeción a las disposiciones legales y regulatorias vigentes.	
<b>III. FUNCIONES GENERALES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Liderar los procesos de planeación estratégica de la empresa, identificando los factores críticos de éxito, estableciendo los objetivos y metas específicas.</li> <li>♦ Desarrollar estrategias generales para alcanzar los objetivos y metas propuestas.</li> <li>♦ Desarrollar planes de acción a corto, mediano y largo plazo a través de sus subordinados.</li> <li>♦ Implementar una estructura administrativa y operativa que contenga los elementos necesarios para el desarrollo de los planes de acción.</li> <li>♦ Seleccionar personal competente y desarrollar programas de entrenamiento para potenciar sus capacidades.</li> <li>♦ Ejercer un liderazgo dinámico y ejecutar los planes y estrategias determinados en la empresa.</li> <li>♦ Desarrollar un ambiente de trabajo que motive positivamente a los integrantes de la organización.</li> <li>♦ Medir continuamente la ejecución de proyectos y comparar resultados reales con los planes y estándares de ejecución (autocontrol y Control de Gestión).</li> </ul>	

Fuente: Los autores.

Tabla 52. Manual de funciones Delineador de Arquitectura.

<b>I. IDENTIFICACION</b>	
<b>Denominación del Cargo:</b>	<b>DELINEADOR DE ARQUITECTURA</b>
<b>Nivel Jerárquico:</b>	2(administrativo)
<b>Supervisa a:</b>	Ninguno
<b>Jefe Inmediato:</b>	Ingeniero civil
<b>EXPERIENCIA</b>	<b>HABILIDADES</b>
Contar con una experiencia laboral a fines con el diseño mínima de un (1) años.	Visión, creatividad, liderazgo, agilidad mental, excelentes relaciones personales y públicas.
<b>II. FUNCION PRINCIPAL</b>	
Realizar dibujos especializados en ingeniería y arquitectura, diseñando planos, mapas, gráficos, a fin de contribuir con el desarrollo de los proyectos que hacen parte de la empresa.	
<b>III. FUNCIONES GENERALES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Dibujar los planos.</li> <li>◆ Obtener la cantidad de materiales necesarios para realizar cada proyecto.</li> <li>◆ Optimizar el diseño de tal forma que se pueda tener una cotización lo más competitiva posible.</li> <li>◆ Revisión del plano con la Gerencia de Operaciones y la Gerencia General.</li> </ul>	

Fuente: Los autores.

Tabla 53. Manual de funciones contador público

<b>I. IDENTIFICACION</b>	
<b>Denominación del Cargo:</b>	<b>CONTADOR PUBLICO</b>
<b>Nivel Jerárquico:</b>	2(administrativo)
<b>Supervisa a:</b>	Ninguno
<b>Jefe Inmediato:</b>	Gerente general
<b>EXPERIENCIA</b>	<b>HABILIDADES</b>
Mínimo dos (2) años en cargos similares.	Visión, creatividad, liderazgo, agilidad mental, excelentes relaciones personales y públicas.
<b>II. FUNCION PRINCIPAL</b>	
Asesorar, programar, coordinar, ejecutar, evaluar y controlar la actividad contable, presupuestal y de costos de la Empresa.	
<b>III. FUNCIONES GENERALES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Manejo de clientes, nómina, bancos y viáticos etc.</li> <li>◆ Coordinación de la entrega de información a la empresa que realiza la contabilidad.</li> <li>◆ Manejo de cuentas personales de la Gerencia General.</li> <li>◆ Preparar y presentar informes sobre la situación financiera de la empresa que exijan los entes de control y mensualmente entregar al Gerente, un balance de comprobación.</li> <li>◆ Preparar y presentar las declaraciones tributarias del orden municipal y nacional con los cuales tenga que cumplir la empresa.</li> <li>◆ Asesorar a la Gerencia y a la Junta Directiva en asuntos relacionados con el cargo, así como a toda la organización en materia de control interno.</li> </ul>	

Fuente: Los autores.

Tabla 54. Manual de funciones Ingeniero Civil

<b>I. IDENTIFICACION</b>	
<b>Denominación del Cargo:</b>	<b>INGENIERO CIVIL</b>
<b>Nivel Jerárquico:</b>	2(administrativa)
<b>Supervisa a:</b>	Delineador de arquitectura
<b>Jefe Inmediato:</b>	Gerente general
<b>EXPERIENCIA</b>	<b>HABILIDADES</b>
Mínimo dos (2) años en cargos similares.	Creatividad e imaginación capacidad de observación y análisis, visión, liderazgo, agilidad mental, excelentes relaciones personales y públicas
<b>II. FUNCION PRINCIPAL</b>	
Planificar, organizar, programar, dirigir y controlar la construcción de obras civiles.	
<b>III. FUNCIONES GENERALES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Diseñar sistemas de gestión y proyectos de diseño para la construcción de obras civiles.</li> <li>♦ Ejercer consultorías, peritajes e inspecciones técnicas de obras civiles en general.</li> <li>♦ Desarrollar planos de construcción, de fabricación y montaje de estructuras industriales.</li> <li>♦ Participaren los planes de desarrollo sectorial y nacional, a nivel público y privado.</li> <li>♦ Tener habilidad para administrar recursos, armonizándolos con el medio ambiente.</li> <li>♦ Formulación y evaluación, ejecución, seguimiento y control de proyectos relacionados con la construcción de obras civiles.</li> </ul>	

Fuente: Los autores.

Tabla 55. Manual de funciones Almacenista

<b>IV. IDENTIFICACION</b>	
<b>Denominación del Cargo:</b>	<b>ALMACENISTA</b>
<b>Nivel Jerárquico:</b>	2(almacén)
<b>Supervisa a:</b>	Ninguno
<b>Jefe Inmediato:</b>	Gerente general
<b>EXPERIENCIA</b>	<b>HABILIDADES</b>
Mínimo dos (2) años en cargos similares.	Visión, creatividad, liderazgo, agilidad mental, excelentes relaciones personales y públicas.
<b>V. FUNCION PRINCIPAL</b>	
Hacerse cargo de todos los asuntos relacionados con la administración, planeación, organización, dirección de los contratos, entradas y salidas de mercancía de la bodega.	
<b>VI. FUNCIONES GENERALES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Ejecutar al mantenimiento de bienes y equipos tanto de planta como de bodega y colaborar con el personal.</li> <li>♦ Llevar el registro y control de las solicitudes de pedidos de material.</li> <li>♦ Supervisar y actualizar el inventario de los bienes muebles e inmuebles de la empresa, codificándolo según las normas de inventario generalmente aceptadas.</li> <li>♦ Registrar las entradas y salidas de maquinaria y equipo y llevar el correspondiente inventario de acuerdo con las normas de manejo del almacén.</li> <li>♦ Elaborar un Plan Anual de Compras.</li> </ul>	

Fuente: Los autores.

Tabla 56. Manual de funciones Secretaria.

<b>I. IDENTIFICACION</b>	
<b>Denominación del Cargo:</b>	<b>SECRETARIA</b>
<b>Nivel Jerárquico:</b>	3 ( área administrativa)
<b>Supervisa a:</b>	Ninguno
<b>Jefe Inmediato:</b>	Gerente general
<b>EXPERIENCIA</b>	<b>HABILIDADES</b>
Mínimo dos (2) años en cargos similares.	Visión, creatividad, liderazgo, agilidad mental, excelentes relaciones personales y públicas.
<b>II. FUNCION PRINCIPAL</b>	
Proporcionar todo tipo de información y asistencia a los usuarios y clientes de la empresa para lograr una mejor comunicación entre ellos.	
<b>III. FUNCIONES GENERALES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Atención a clientes.</li> <li>◆ Manejo de suministros de oficina y cafetería.</li> <li>◆ Coordinación de los viajes de las diferentes personas. (Técnicos y Gerentes)</li> <li>◆ Elaboración de memos y cartas.</li> <li>◆ Asistencia directa de Gerencias.</li> <li>◆ Coordinación de las compras que solicita Gerencia.</li> <li>◆ Control del fax y correspondencia.</li> <li>◆ Realizar el ingreso de datos al sistema.</li> <li>◆ Mantener un control de los servicios básicos que hay que pagar en la empresa.</li> </ul>	

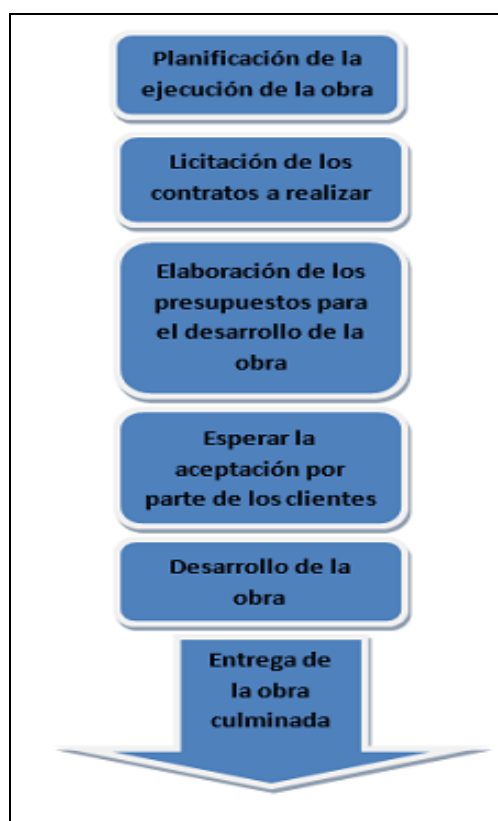
Fuente: Los autores.



## 7.4 MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

El manual de procedimientos en la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS muestra las operaciones cronológicas y secuenciales que deben seguirse para llevar a cabo las funciones generales de la empresa.

Gráfico 40. Manual de procedimientos



Fuente: Los autores.

La empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS está enfocada principalmente en la prestación de servicios de interventoría consultoría y en la pavimentación de vías en concreto y asfalto por lo cual cuenta con unos procesos explícitos para la realización de sus obras dándole a conocer a sus clientes la efectividad y viabilidad de sus procesos para ser contratados como la empresa número 1 en el

mercado regional, teniendo unos tiempos de ejecución y entrega de la obra claves y cumplidos a cabalidad atrayendo más gente a su mercado prestándoles servicios de la mejor calidad posible.

## 7.5 MATRIZ DOFA

La matriz DOFA nos mostrará con claridad cuáles son las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas que tiene nuestra empresa. Estos elementos al tenerlos claros, nos dará una visión global e integral de nuestra verdadera situación.

Tabla 57. DOFA Debilidades - Fortalezas de la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS.

	Debilidad			Fortalezas			Impacto		
<b>1. Directivo</b>	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Calidez humana de los directivos				X			X		
Creación empresa propia	X						X		
Conocimiento y experiencia de los directivos		X						X	
<b>2. Competitividad</b>	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Atención oportuna				X			X		
Lealtad y fidelidad del usuario		X						X	
Otras empresas líderes en el mercado	X						X		
<b>3. Financiera</b>	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Capacidad financiera				X			X		
Creciente necesidad del servicio					X			X	
<b>4. Tecnológica</b>	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Tecnología de última generación			X						X
<b>5. Talento Humano</b>	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Experiencia laboral					X			X	
Capacitaciones					X			X	
Creciente # de ingenieros capacitados en el país					X			X	

Fuente: Los autores.

**1. DIRECTIVO:** En este ítem tenemos tanto debilidades como fortalezas, ya que al ser una empresa propia, se enfrenta a mayores riesgos en cuanto a conocimiento y experiencia en el mercado, generando de esta manera un impacto negativo.

**2. COMPETITIVIDAD:** para este ítem tenemos una fortaleza importante que es la atención oportuna al usuario con la cual queremos contrarrestar las otras empresas líderes en el mercado para poder generar lealtad y fidelidad en los clientes con el paso del tiempo para volver de esa debilidad una fortaleza.

**3. FINANCIERA:** en cuanto a la parte financiera de la empresa es una fortaleza grande generando un impacto positivo debido a las buenas bases financieras con las que empezó la empresa.

**4. TECNOLÓGICA:** esta es una debilidad con la que cuenta la empresa pues la tecnología que se usa en el país es muy atrasada para los procesos que se están desarrollando actualmente.

**5. TALENTO HUMANO:** en este ítem tenemos 3 fortalezas debido a que buscamos trabajadores con experiencia y les pretendemos brindar capacitaciones para que mejoren su currículo y aprendizaje en nuevas técnicas y procedimientos

Tabla 58. DOFA Oportunidades - Amenazas de la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS

	Oportunidades			Amenazas			Impacto		
1. Económico	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Aumento en los costos de insumos básicos				x			x		
Gran auge en la construcción		x						x	
Crecimiento de la economía	x						x		
2. Sociales	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Clientes de todos los estratos	x						x		
Nuevas tendencias hacia lo ambiental	x						x		
3. Tecnológicos	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Desarrollo de nuevas tecnologías en el mercado					x			x	
Facilidad de adquirir tecnología por los demás prestadores de servicios						x			x
4. Políticos	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Corrupción en contratación de obras publicas				x			x		
Credibilidad en las instituciones publicas					x			x	
Desarrollo de políticas sectoriales		x						x	
5. Geográficos	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Escases de tierras para el desarrollo de proyectos				x			x		
Cambios en la infraestructura vial		x						x	
6. Competitivos	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Bajo
Alianza estratégica	x						x		
Rotación talento humano en el sector						x			x

Fuente: Los autores.

**1. ECONOMICO:** una amenaza que se presenta son los constantes cambios de los precios de las materias primas en el mercado con los cuales se pueden afectar las ganancias, pero existen 2 puntos a favor que son el crecimiento de la economía en el país y el gran auge que está teniendo la construcción.

**2. SOCIALES:** los impactos sociales generados son altos ya que el sector de la construcción cuenta con clientes de todos los estratos sociales quienes están demandando la construcción en el mercado y por otra parte la empresa está enfocada en las nuevas tendencias hacia la conservación y renovación ambiental generando de esta manera un impacto positivo alto.

**3. TECNOLOGICOS:** estos representan una amenaza para la empresa debido a los altos costos de la tecnología de punta que hay en el mercado, y que las empresas consolidadas en el mercado tienen una capacidad financiera más alta para poder adquirirlas.

**4. POLITICOS:** en este ítem la empresa viene presentando una gran amenaza debido a la corrupción que se viene presentando en el país con respecto a la contratación de servicios en las diferentes áreas de la construcción, por lo que se genera poca credibilidad en las instituciones públicas.

**5. GEOGRAFICOS:** en este ítem tenemos un punto a favor que son los cambios en la infraestructura vial que se viene dando dentro del país, pero por otra parte tenemos una amenaza que es la escases de tierras para el desarrollo de proyectos .

**6. COMPETITIVOS:** las alianzas estratégicas son grandes oportunidades para la empresa ya que por medio de estos convenios se pueden desarrollar mejores obras y brindar un mejor rendimiento.

### **7.5.1 Estrategias matrices DOFA**

- Estrategia FO:

F4 y O2: Prestación de servicios de construcción de obras civiles con equipos de última tecnología, para usuarios de todos los estratos.

Estrategia FA:

F3 y A2: La creciente necesidad de los servicios de construcción de obras civiles ha generado una tendencia de conservación ambiental a nivel mundial.

- Estrategia DO:

D5 y O2: El creciente número de ingenieros capacitados pueden brindar más fácilmente sus servicios a gente de todos los estratos que requieran de ellos.

- Estrategia DA:

D2 y A5: Mejorar cada día la atención brindada al usuario para atraer nuevos clientes y fidelizar a los ya existentes.

## **8. ESTUDIO FINANCIERO**

El estudio financiero realizado a la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS se basó en el análisis de los estados financieros a través de los saldos y entradas que ésta refleje; dicho estudio es importante para la toma de decisiones empresariales organizadas teniendo siempre conocimiento de los riesgos con los que pueda incurrir la empresa, con el análisis financiero los socios se pueden dar cuenta de qué tan conveniente es crear una empresa nueva y en qué tipo de mercado se puede volver más o menos competitiva, pues con este estudio puede darse cuenta de la competencia, los posibles clientes, el mercado y los precios.

### **8.1 BALANCE GENERAL**

La empresa, al igual que todas deben tener su debida organización financiera y contable, por ello es necesario tener una muestra contablemente de los activos que se poseen, también de los pasivos los cuales representan las deudas y el patrimonio neto.

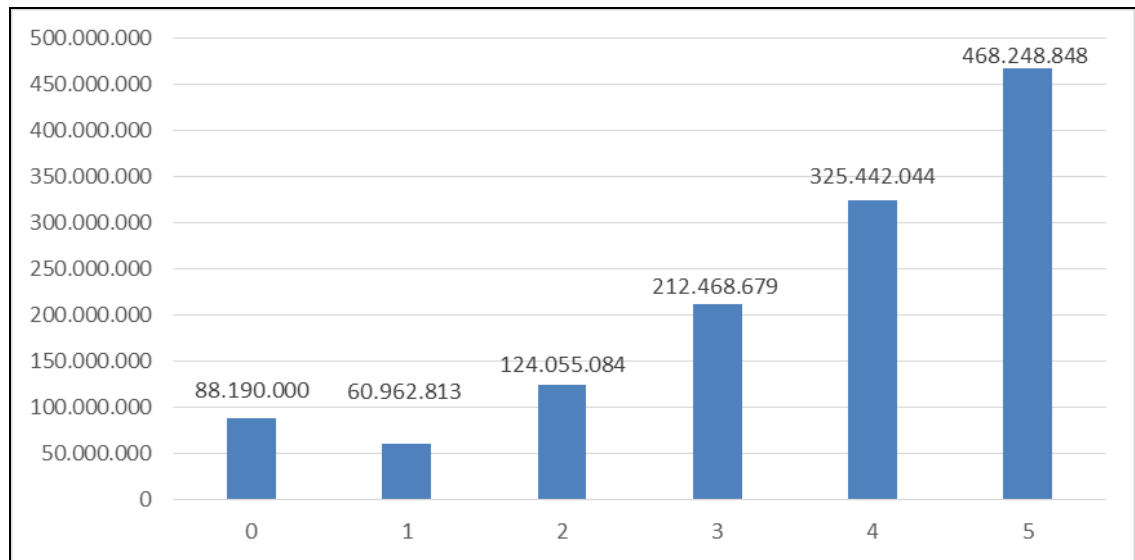
Tabla 59. Balance general empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>BALANCE GENERAL</b>						
<b>Activo</b>						
Efectivo	88.190.000	60.962.813	124.055.084	212.468.679	325.442.044	468.248.848
Cuentas X Cobrar	0	0	0	0	0	0
Provisión Cuentas por Cobrar	0	0	0	0	0	0
Inventarios Materias Primas e Insumos	0	0	0	0	0	0
Inventarios de Producto en Proceso	0	0	0	0	0	0
Inventarios Producto Terminado	0	0	0	0	0	0
Anticipos y Otras Cuentas por Cobrar	0	0	0	0	0	0
Gastos Anticipados	0	0	0	0	0	0
<b>Total Activo Corriente:</b>	<b>88.190.000</b>	<b>60.962.813</b>	<b>124.055.084</b>	<b>212.468.679</b>	<b>325.442.044</b>	<b>468.248.848</b>
Terrenos	0	0	0	0	0	0
Construcciones y Edificios	0	0	0	0	0	0
Maquinaria y Equipo de Operación	15.630.000	14.067.000	12.504.000	10.941.000	9.378.000	7.815.000
Muebles y Enseres	6.150.000	4.920.000	3.690.000	2.480.000	1.230.000	0
Equipo de Transporte	0	0	0	0	0	0
Equipo de Oficina	5.030.000	3.353.333	1.676.667	0	0	0
Semovientes pie de cría	0	0	0	0	0	0
Cultivos Permanentes	0	0	0	0	0	0
<b>Total Activos Fijos:</b>	<b>26.810.000</b>	<b>22.340.333</b>	<b>17.870.667</b>	<b>13.401.000</b>	<b>10.608.000</b>	<b>7.815.000</b>
<b>Total Otros Activos Fijos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIVO</b>	<b>115.000.000</b>	<b>83.303.146</b>	<b>141.925.750</b>	<b>225.869.679</b>	<b>336.050.044</b>	<b>476.063.848</b>
<b>Pasivo</b>						
Cuentas X Pagar Proveedores	0	0	0	0	0	0
Impuestos X Pagar	0	0	19.345.459	34.085.498	47.607.735	61.915.108
Acreedores Varios	0	0	0	0	0	0
Obligaciones Financieras	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos a LP	0	0	0	0	0	0
Obligacion Fondo Emprender (Contingent)	115.000.000	115.000.000	115.000.000	115.000.000	115.000.000	115.000.000
<b>PASIVO</b>	<b>115.000.000</b>	<b>115.000.000</b>	<b>134.345.459</b>	<b>149.085.498</b>	<b>162.607.735</b>	<b>176.915.108</b>
<b>Patrimonio</b>						
Capital Social	0	0	0	0	0	0
Reserva Legal Acumulada	0	0	0	0	0	0
Utilidades Retenidas	0	0	-31.696.854	7.580.291	76.784.181	173.442.309
Utilidades del Ejercicio	0	-31.696.854	39.277.145	69.203.890	96.658.128	125.706.431
Revalorización patrimonio	0	0	0	0	0	0
<b>PATRIMONIO</b>	<b>0</b>	<b>-31.696.854</b>	<b>7.580.291</b>	<b>76.784.181</b>	<b>173.442.309</b>	<b>299.148.740</b>
<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>115.000.000</b>	<b>83.303.146</b>	<b>141.925.750</b>	<b>225.869.679</b>	<b>336.050.044</b>	<b>476.063.848</b>

Fuente: Los autores.



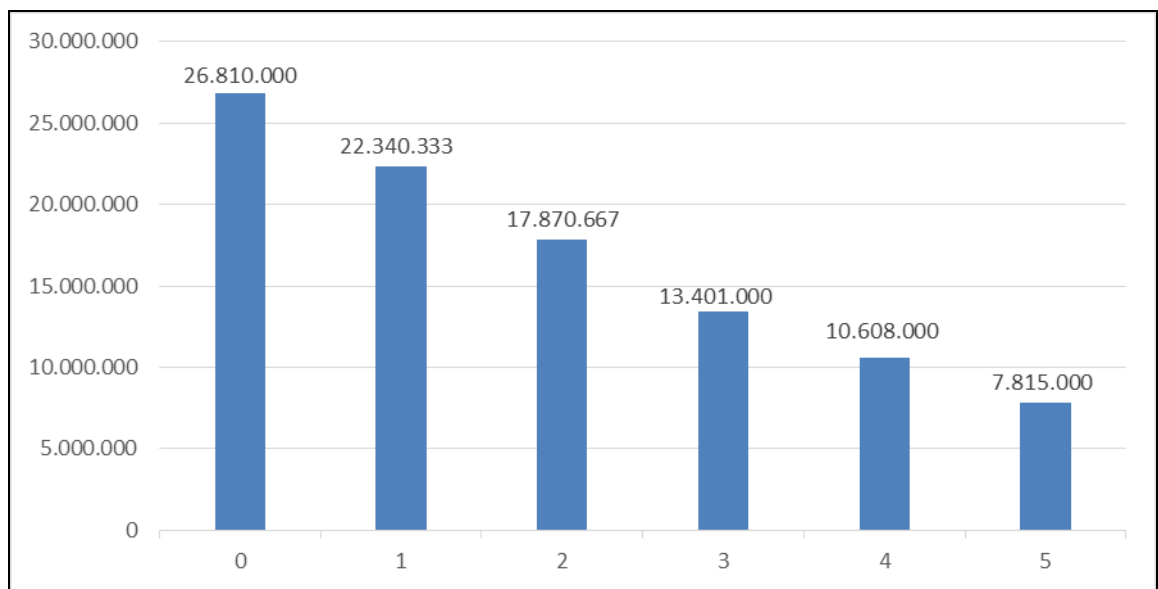
Gráfico 41. Activos Corrientes



Fuente: Los autores.

En los activos corrientes de la empresa se tiene como resultado que, en el año inicial 0 se tiene un total de \$88.190.000, pero comprándolo con el año 1 se puede observar que hay una disminución notable \$60.962.813, esto debido a una devaluación que se presentó en el año 1 de un 8%, lo que quiere decir que hubo una pérdida en los activos de la empresa y a esto se le suma que en este mismo año se dio un IPP del 4%. Para los años siguientes se reflejó un aumento en los activos corrientes como resultado de una disminución de estos indicadores lo cual mejoro notablemente estos ingresos.

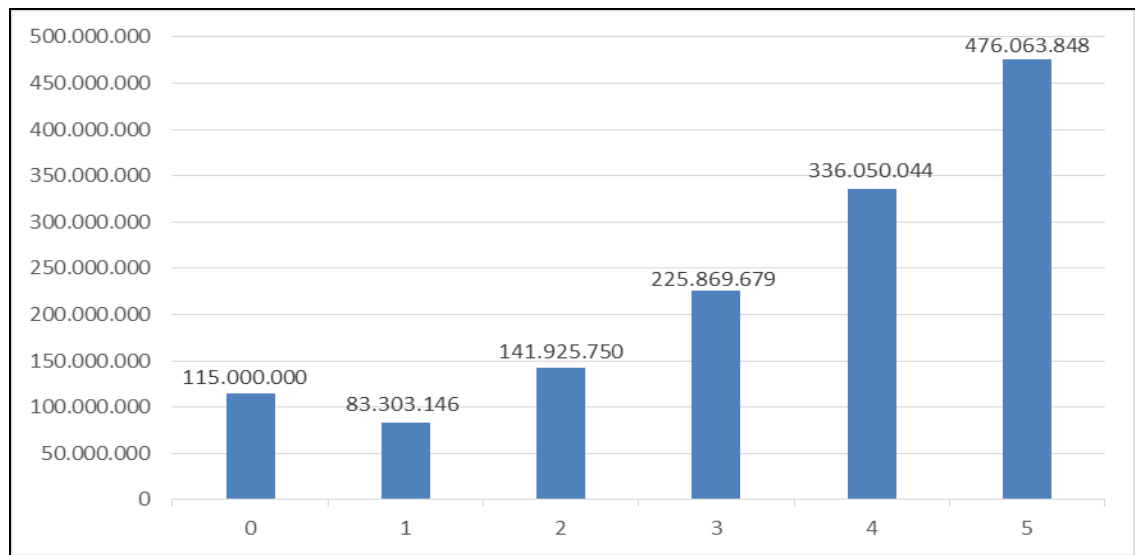
Gráfico 42. Total activos fijos



Fuente: Los autores.

Los activos fijos de la empresa suman en el año 0 un total de \$26.810.000 esto dado como resultado de la inversión inicial, los cuales se van depreciando a medida que pasan los años y termina su vida útil.

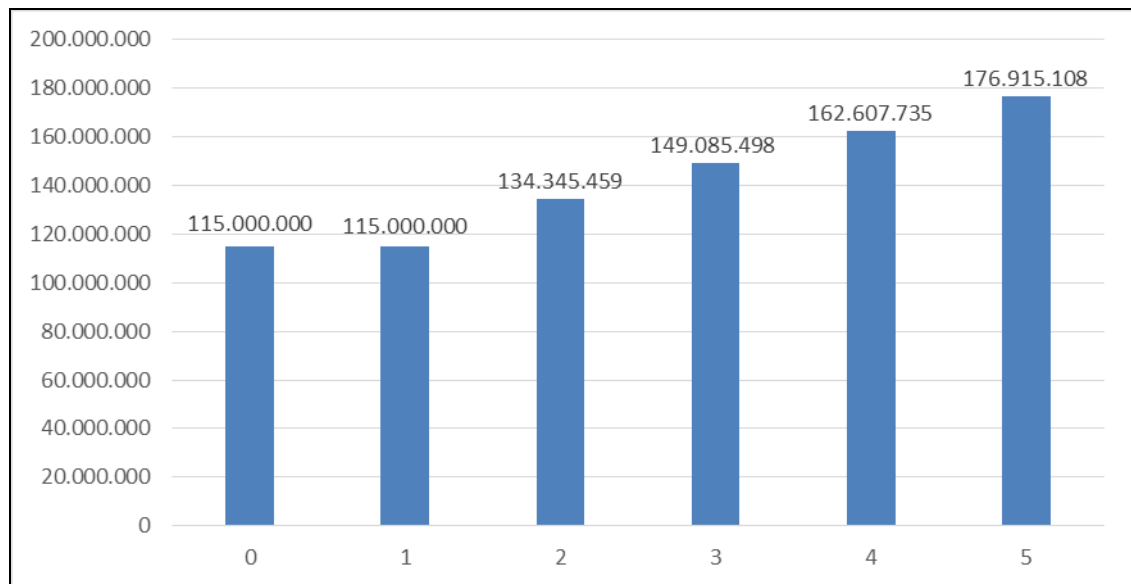
Gráfico 43. Total activos



Fuente: Los autores.

Están representados por la suma de los activos corrientes y los activos fijos, los cuales dan como resultado en el año inicial 0 de \$115.000.000 disminuyendo notablemente en el año 1 a \$83.303.146 como efectos de la devaluación y el aumento del IPP que obligaron a la disminución de estos activos, pero que en el año 2, 3, 4 y 5 mostraron notables mejorías pues la liquidez de la empresa, sus posesiones e inversiones en inmuebles, herramienta, vehículos, maquinaria, etc., aumentan y por ende mejoran a partir del año 2.

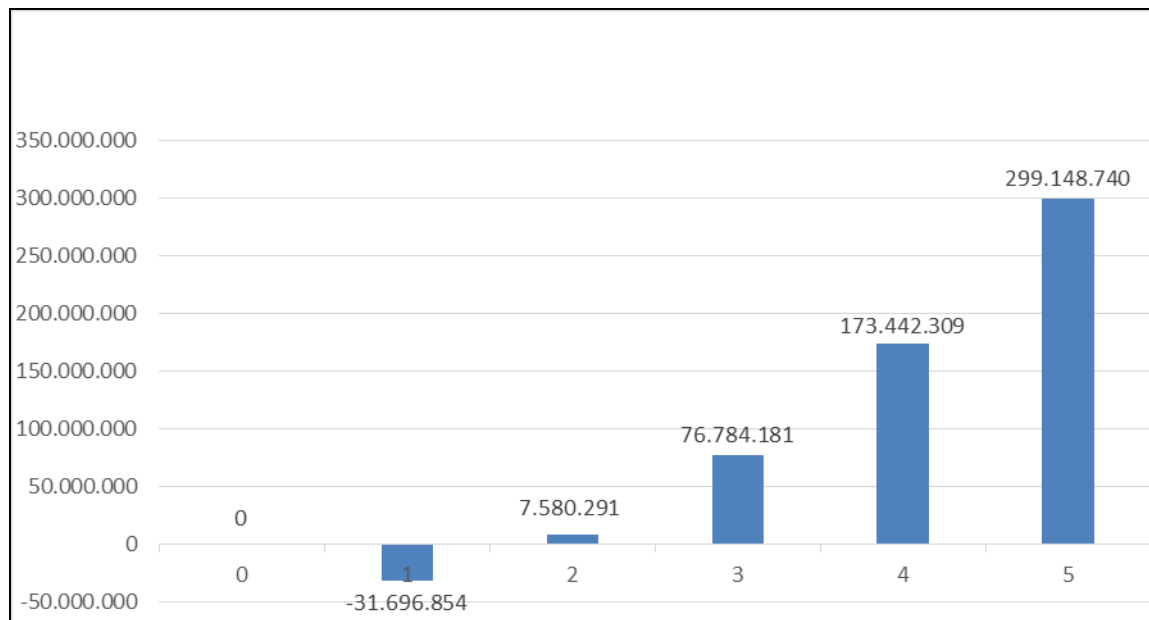
Gráfico 44. Pasivos



Fuente: Los autores.

Los pasivos son las obligaciones que debe de pagar la empresa a lo largo de los 5 años de vida proyectados, desde el momento que se monta la empresa y terminado el año 1 las obligaciones de pago que la empresa ha contraído con los socios son de \$115.000.000 que es el capital financiado por el fondo emprender, el pasivo del año 0 y del año 1, por lo tanto este pasivo es el capital social, después el pasivo empieza al alza; en el año 2 el pasivo tiene un incremento de \$19.345.459 pesos, esto es porque los impuestos se comienzan a pagar a partir del segundo año gravable, desde el año que se creó la empresa, debido a la ley 1429 del 2010 incrementando el pasivo de la empresa de 115 millones a \$134.345.459 millones, en el tercer año se presentó un incremento del impuesto por pagar de 76,19%, manteniendo la tendencia al alza de los impuestos por pagar, lo que genero un aumento en el pasivo de \$14.740.000, para el año 4 de proyección se presentó un incremento del 39.67%, incrementando el pasivo de la empresa en \$13.522.000, para el último año de proyección podemos ver que el pasivo se mantuvo al alza generando un incremento del 30% para llegar a un pasivo final proyectado de \$176.915.108.

Gráfico 45. Patrimonio



Fuente: Los autores.

El patrimonio de la empresa en el año inicial tiene un valor negativo de \$-31.696.854 representado en los mayores gastos con los que la empresa tiene que incurrir para iniciar su ciclo económico activo, representado en inversiones, esperando para los años siguientes compensar ese saldo negativo y generar mayores ingresos para soportar las deudas adquiridas y tener la liquidez económica necesaria para seguir invirtiendo en la empresa y volverla competitiva y atractiva para el mercado.

## 8.2 ESTADO DE RESULTADOS

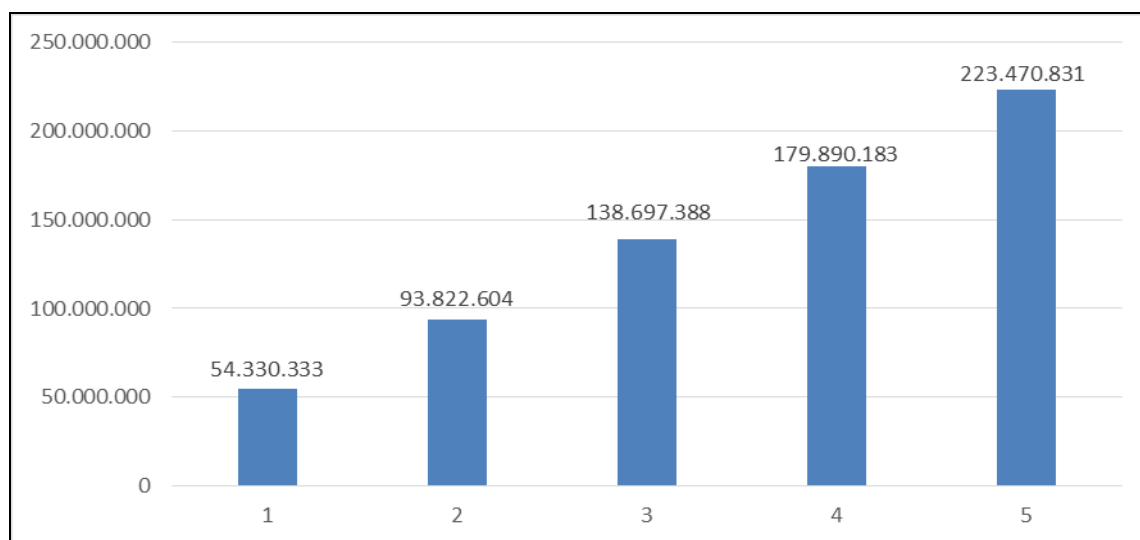
El estado de resultados tiene como fin mostrar las utilidades generadas de las ventas del servicio ofrecido por la empresa en un período determinado además de un debido control contable de los ingresos y egreso de las actividades desarrolladas.

Tabla 60. Estado de resultados empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS

ESTADO DE RESULTADOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas	930.000.000	1.035.312.271	1.150.265.161	1.264.385.907	1.387.383.128
Devoluciones y rebajas en ventas	0	0	0	0	0
Materia Prima, Mano de Obra	858.000.000	923.292.000	992.820.986	1.066.854.519	1.145.677.163
Depreciación	4.469.667	4.469.667	4.469.667	2.793.000	2.793.000
Agotamiento	0	0	0	0	0
Otros Costos	13.200.000	13.728.000	14.277.120	14.848.205	15.442.133
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>54.330.333</b>	<b>93.822.604</b>	<b>138.697.388</b>	<b>179.890.183</b>	<b>223.470.831</b>
Gasto de Ventas	5.000.000	5.200.000	5.408.000	5.624.320	5.849.293
Gastos de Administracion	81.027.187	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Provisiones	0	0	0	0	0
Amortización Gastos	0	0	0	0	0
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>-31.696.854</b>	<b>58.622.604</b>	<b>103.289.388</b>	<b>144.265.863</b>	<b>187.621.539</b>
Otros ingresos					
Intereses	0	0	0	0	0
Otros ingresos y egresos	0	0	0	0	0
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>-31.696.854</b>	<b>58.622.604</b>	<b>103.289.388</b>	<b>144.265.863</b>	<b>187.621.539</b>
Impuestos (35%)	0	19.345.459	34.085.498	47.607.735	61.915.108
<b>Utilidad Neta Final</b>	<b>-31.696.854</b>	<b>39.277.145</b>	<b>69.203.890</b>	<b>96.658.128</b>	<b>125.706.431</b>

Fuente: Los autores.

Gráfico 46. Utilidad bruta



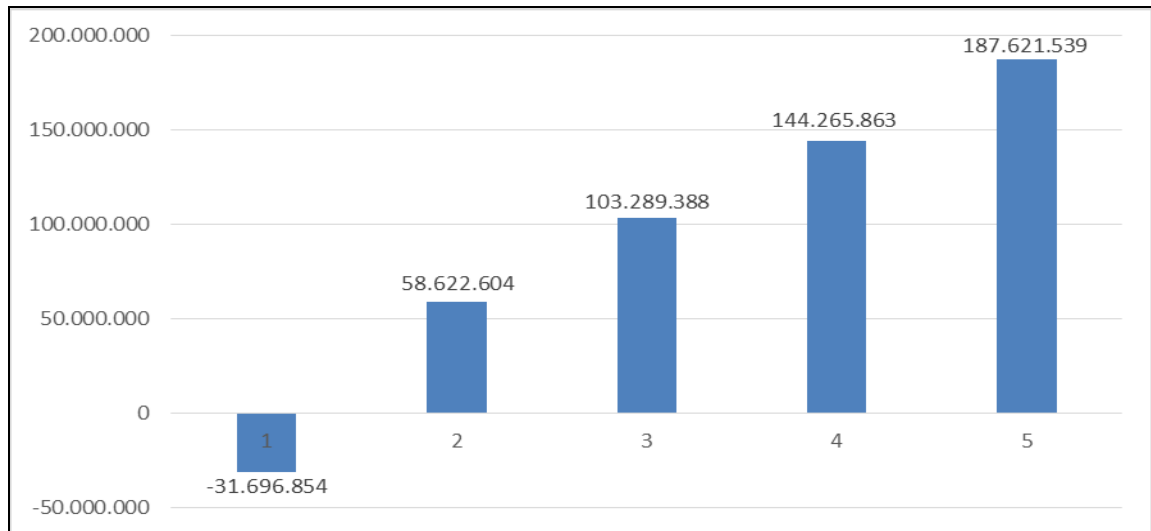
Fuente: Los autores.

La utilidad bruta es el resultado de las ventas del año proyectado, menos los costos de fabricación del producto, en este están incluidos (las devoluciones del producto, materia prima, mano de obra, la depreciación, los costos de

arrendamiento, seguridad y los servicios públicos pagados por la empresa) la utilidad bruta fue proyectada por 5 años teniendo un crecimiento progresivo desde el primer año. En el año 1 la utilidad bruta que generó la empresa fue de \$54.000.000, para el segundo año se generó un incremento del 72%, esto es debido a que las ventas totales del año obtuvieron un incremento del 11,32% con un valor total de \$1.035.312.271 y por parte de los costos de fabricación del producto obtuvieron un incremento del 7,51 % esto debido a que los costos de mano de obra y materias primas incrementaron en un 7,6%, los costos del arriendo y los servicios públicos incrementaron en un 3% equivalente a la inflación y la depreciación se presentara a partir del 4 año en los equipos de oficina. El año 2 cerró con una utilidad bruta de \$93.822.604. Para el tercer año fue de \$138.697.388 a que se generó un incremento del 47.8%, esto es debido a que las ventas totales del año obtuvieron un incremento del 11,10% con un valor total de \$1.150.265.161 y por parte de los costos de fabricación del producto obtuvieron un incremento del 7,44 % esto debido a que los costos de mano de obra y materias primas incrementaron en un 7,5%, los costos del arriendo y los servicios públicos incrementaron en un 3,5% equivalente a la inflación de ese año. para el cuarto año la utilidad bruta siguió en ascenso y fue de \$179.890.183, para el generando un incremento del 29.6%, esto es debido a que las ventas totales del año obtuvieron un incremento del 9.9% con un valor total de \$1.264.385.907y por parte de los costos de fabricación del producto obtuvieron un incremento del 7,2 % esto debido a que los costos de mano de obra y materias primas incrementaron en un 7,4%, los costos del arriendo y los servicios públicos incrementaron en un 3,02% equivalente a la inflación de ese año que aumento, por lo tanto se generó un incremento en los costos de producción del servicio prestado por la empresa. para el quinto año la utilidad bruta fue de \$223.470.831, para este año se generó un incremento del 24.2%, esto es debido a que las ventas totales del año obtuvieron un incremento del 9.7% con un valor total de \$1.035.312.271 y por parte de los costos de fabricación del producto obtuvieron un incremento del 7,3 % esto debido a que los costos de mano de obra y materias primas incrementaron en un 7,3%,

los costos del arriendo y los servicios públicos incrementaron en un 3,2% equivalente a la inflación de ese año. En los años 4 y 5 empezó a generarse una depreciación en los activos fijos de los equipos de oficina.

Gráfico 47. Utilidad operativa

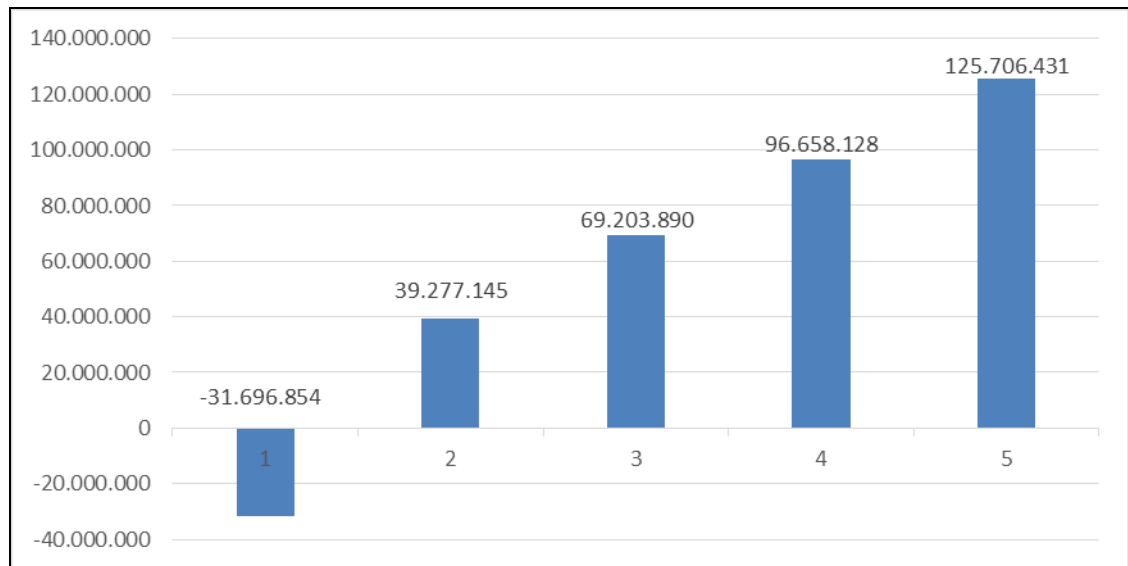


Fuente: Los autores.

La utilidad operativa obtenida por la empresa en el año 1 muestra un saldo negativo de \$-31.696.854 debido a que los gastos de administración y de ventas son mayores que la utilidad bruta generada por las ventas realizadas en el año 1; pero se ve una notable mejoría para los años siguientes respaldada por las mayores ventas de la empresa y la disminución en los gastos de ventas y administración, dejando saldos positivos por la actividad generada en la empresa.



Gráfico 48. Utilidad neta final



Fuente: Los autores.

Se observa que en la empresa en el año 1 no se obtiene utilidad neta, ya que esta representa las ganancias de los socios, y en el inicio del ejercicio no se ven reflejadas, debido a que los socios están en proceso de pagar deudas y recuperar su capital de inversión, por ende los saldos en el año inicial son negativos y están exentos de impuestos. Para el año 2 se ve una utilidad operativa positiva de 58.622.604 menos el 35% de impuesto a la renta, el cual da como resultado un saldo de 39.277.145, siendo este la utilidad neta del año 2, donde se ve reflejado un mayor nivel de utilidad comparado con el año inicial y de esta forma a través de los años la utilidad obtenida por los socios muestra ascensos significativos.

### 8.3 FLUJO DE CAJA

El análisis de los flujos de caja de la empresa a crear es de gran importancia, ya que es allí donde se muestran la entrada y salida del efectivo, es decir, del dinero

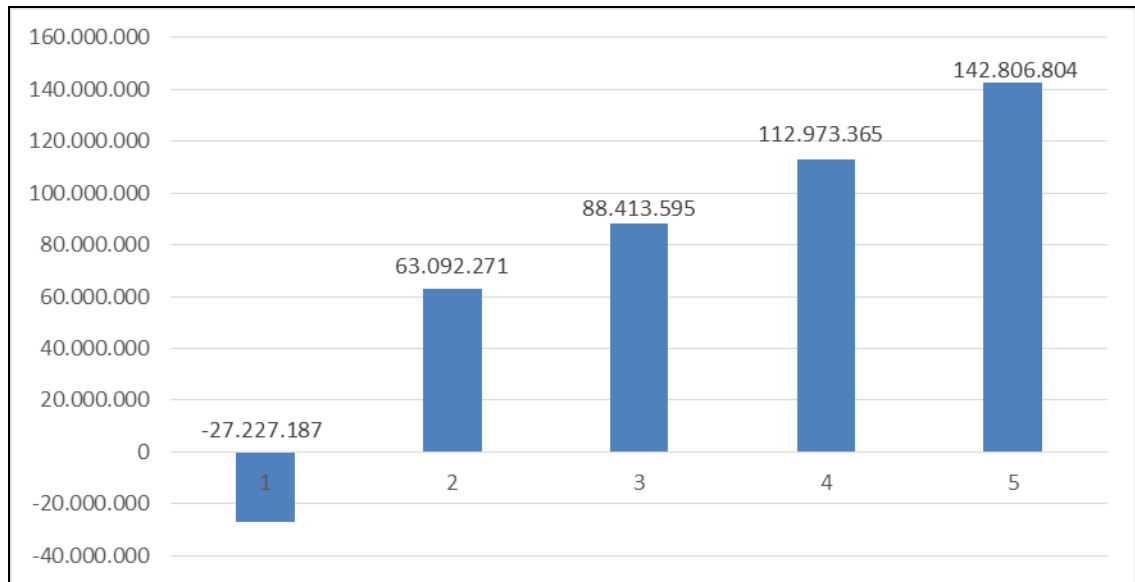
en un periodo de tiempo lo cual quiere decir que este es un indicador importante para la empresa.

Tabla 61. Flujo de caja empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>FLUJO DE CAJA</b>						
Impuestos		0	0	-19.345.459	-34.085.498	-47.607.735
<b>Neto Flujo de Caja Operativo</b>		<b>-27.227.187</b>	<b>63.092.271</b>	<b>88.413.595</b>	<b>112.973.365</b>	<b>142.806.804</b>
<b>Flujo de Caja Inversión</b>						
Variación Cuentas por Cobrar		0	0	0	0	0
Variación Inv. Materias Primas e insumos <sup>3</sup>		0	0	0	0	0
Variación Inv. Prod. En Proceso		0	0	0	0	0
Variación Inv. Prod. Terminados		0	0	0	0	0
Var. Anticipos y Otros Cuentas por Cobrar		0	0	0	0	0
Otros Activos		0	0	0	0	0
Variación Cuentas por Pagar		0	0	0	0	0
Variación Acreedores Varios		0	0	0	0	0
Variación Otros Pasivos		0	0	0	0	0
Variación del Capital de Trabajo	0	0	0	0	0	0
Inversión en Terrenos	0	0	0	0	0	0
Inversión en Construcciones	0	0	0	0	0	0
Inversión en Maquinaria y Equipo	-15.630.000	0	0	0	0	0
Inversión en Muebles	-6.150.000	0	0	0	0	0
Inversión en Equipo de Transporte	0	0	0	0	0	0
Inversión en Equipos de Oficina	-5.030.000	0	0	0	0	0
Inversión en Semovientes	0	0	0	0	0	0
Inversión Cultivos Permanentes	0	0	0	0	0	0
Inversión Otros Activos	0	0	0	0	0	0
Inversión Activos Fijos	-26.810.000	0	0	0	0	0
<b>Neto Flujo de Caja Inversión</b>	<b>-26.810.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de Caja Financiamiento</b>						
Desembolsos Fondo Emprender	115.000.000					
Desembolsos Pasivo Largo Plazo	0	0	0	0	0	0
Amortizaciones Pasivos Largo Plazo		0	0	0	0	0
Intereses Pagados		0	0	0	0	0
Dividendos Pagados		0	0	0	0	0
Capital	0	0	0	0	0	0
<b>Neto Flujo de Caja Financiamiento</b>	<b>115.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Neto Periodo</b>	<b>88.190.000</b>	<b>-27.227.187</b>	<b>63.092.271</b>	<b>88.413.595</b>	<b>112.973.365</b>	<b>142.806.804</b>
<b>Saldo anterior</b>		<b>88.190.000</b>	<b>60.962.813</b>	<b>124.055.084</b>	<b>212.468.679</b>	<b>325.442.044</b>
<b>Saldo siguiente</b>	<b>88.190.000</b>	<b>60.962.813</b>	<b>124.055.084</b>	<b>212.468.679</b>	<b>325.442.044</b>	<b>468.248.848</b>

Fuente: Los autores.

Gráfico 49. Flujo de caja operativo.

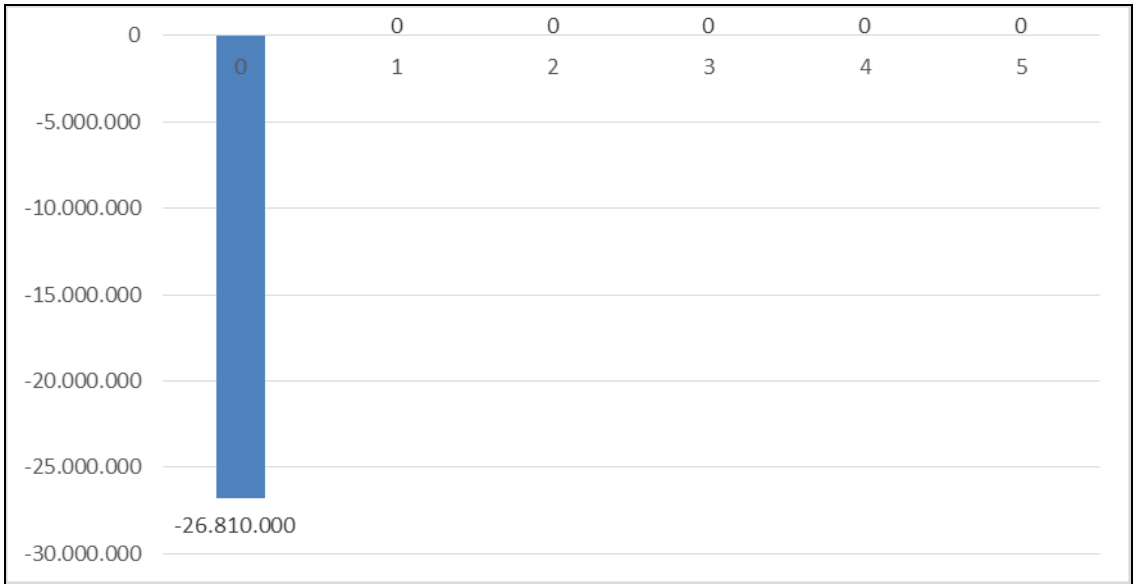


Fuente: Los autores.

Para el año 1 de la empresa J.A SAS es de \$-31.696.854, y la depreciación de \$4.469.667 lo que da un neto de flujo de caja operativo de \$ -27.227.187. A la utilidad operacional se le suma la depreciación, para que las pérdidas sean menores, esto se debe a que la empresa en este año no obtiene utilidades del ejercicio, es decir, utilidad operacional, ya que estas son destinadas al pago de deudas.

Esto es observable en el primer año de funcionamiento de la empresa, para los años siguientes, 2, 3, 4 y 5 la situación de la empresa mejora pues las deudas disminuyen y se obtiene un flujo de caja operativo mucho mayor y por ende mayor liquidez en la empresa.

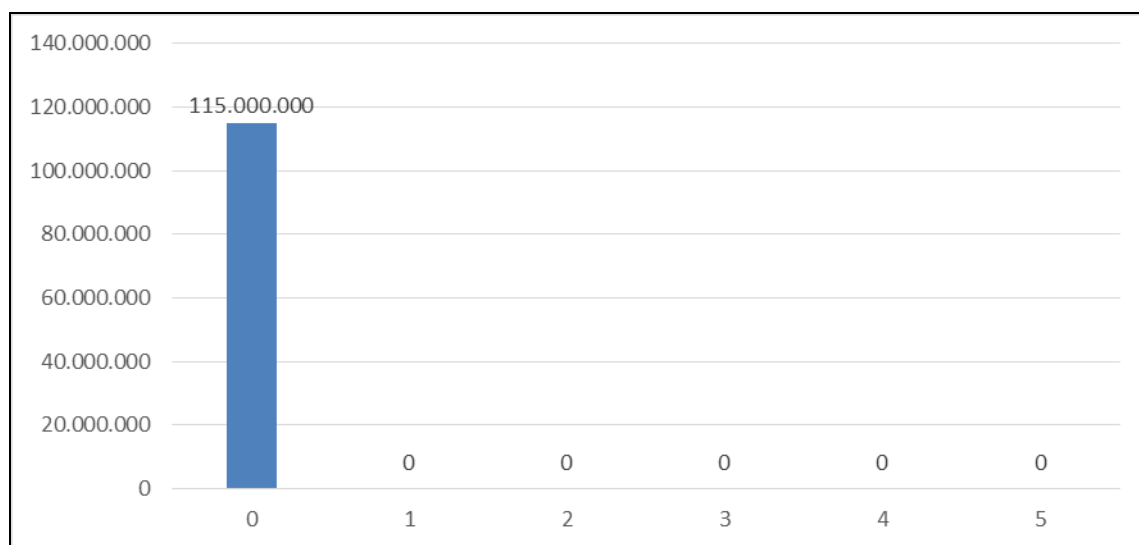
Gráfico 50. Flujo de caja de inversión



Fuente: Los autores.

Registra las inversiones que se realizan en el proyecto, en este caso el inversionista es el fondo emprender, el flujo de caja se calcula para ver los beneficios que va a obtener la empresa a futuro, en este caso se calcularon las inversiones realizadas en maquinaria y equipo, en muebles y en equipos de oficina, para obtener una inversión en activos fijos de \$ 26.810.000.

Gráfico 51. Flujo de caja de financiamiento

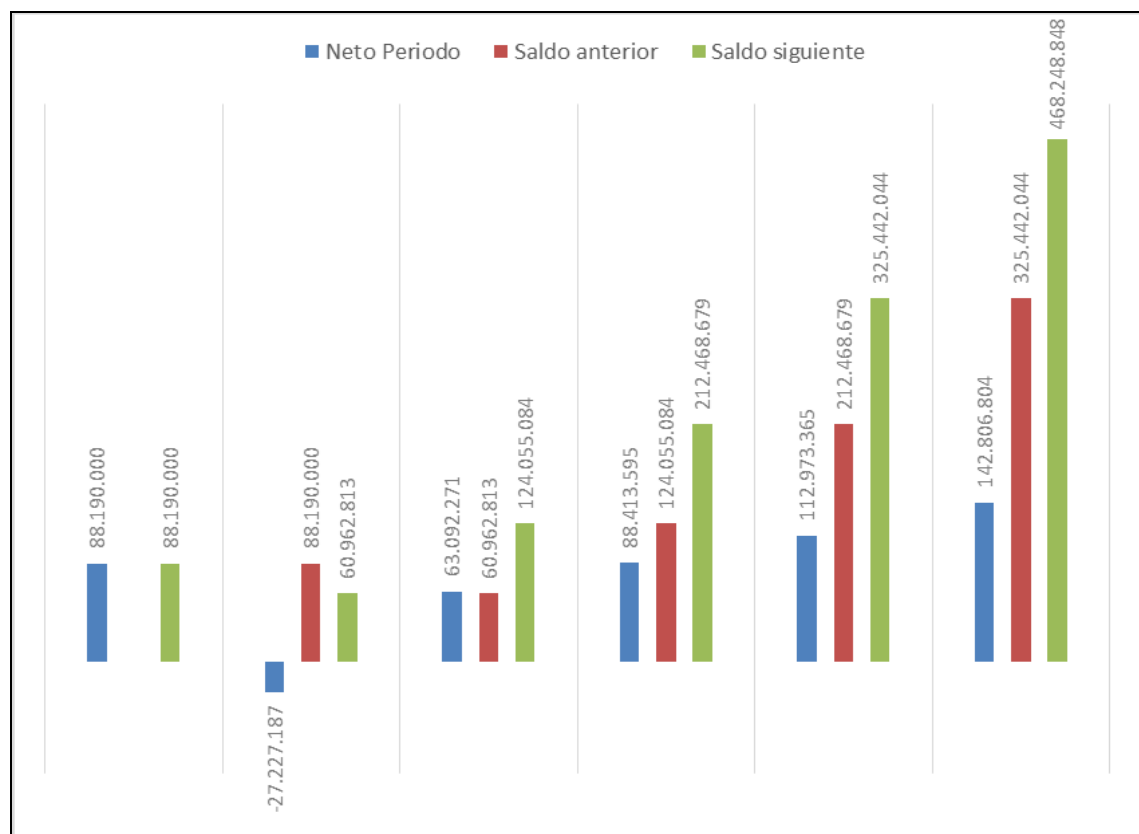


Fuente: Los autores.

Aquel que la empresa recibió como resultado de actividades financieras, en este caso actividades relacionadas con el fondo emprender (fondo de capital semilla que fue creado por el Gobierno Nacional, cuyo objetivo es financiar iniciativas empresariales que sean desarrolladas por aprendices o asociaciones entre ellos, practicantes universitarios o profesionales); desembolso por un valor de 115.000.000 para el año inicial con el cual la empresa puso en marcha su proceso productivo.

Los flujos de caja obtenidos en la empresa reflejan las variaciones de entradas y salidas en efectivo para un periodo determinado, este determina la acumulación de activos reflejando la liquidez de la empresa; los flujos de caja de una empresa sirven para evaluar la capacidad con que cuenta la empresa para cumplir con las obligaciones, repartir las utilidades en efectivo y facilitar la determinación de si es necesario o no un financiamiento.

Gráfico 52. Flujo de caja total



Fuente: Los autores.

El neto período es el resultado del flujo de caja operativo, este se suma con el saldo anterior de cada año, dando como resultado el saldo siguiente, el cual representa el total del flujo de caja de la empresa para cada año.

Se muestra en el año 1 que el saldo siguiente es de \$ 60.962.813, este es menor que el del año 2 pues este representa \$124.055.084 el doble que el obtenido en el año 1, esto es debido a que el flujo de caja operativo en este año fue negativo como consecuencia de mayores gastos y menores ingresos a la empresa.

En los años posteriores, 3, 4 y 5 el resultado del flujo de caja aumentan notablemente, esto se ve reflejado como una mejoría del flujo de caja operativo,

pues los ingresos operativos van aumentando y las obligaciones financieras de la empresa van disminuyendo.

## 8.4 SALIDAS FLUJO DE EFECTIVO

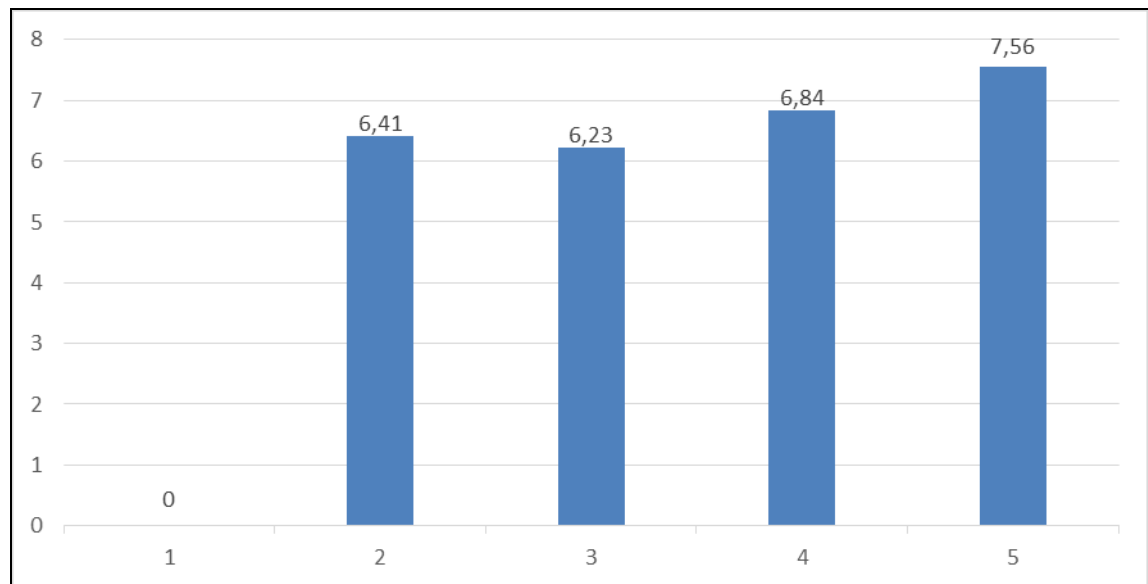
Se debe determinar el flujo de efectivo en las actividades de operación de la empresa a crear, en los cuales se analizaron ciertas variables como los estados financieros (el balance general y el estado de resultados) para así darnos una perspectiva financiera a futuro del funcionamiento de la empresa.

Tabla 62. Salidas flujo de efectivo empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>Supuestos Macroeconómicos</b>						
Variación Anual IPC	3,00%	3,00%	3,50%	3,02%	3,02%	
Devaluación	8,00%	2,28%	4,55%	-2,74%	0,87%	
Variación PIB	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
DTF ATA	8,63%	7,94%	7,08%	6,33%	5,59%	
<b>Supuestos Operativos</b>						
Variación precios	N.A.	7,5%	7,3%	6,2%	6,0%	
Variación Cantidades vendidas	N.A.	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	
Variación costos de producción	N.A.	7,6%	7,5%	7,3%	7,4%	
Variación Gastos Administrativos	N.A.	-63,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Rotación Cartera (días)	0	0	0	0	0	
Rotación Proveedores (días)	0	0	0	0	0	
Rotación inventarios (días)	0	0	0	0	0	
<b>Indicadores Financieros Proyectados</b>						
Liquidez - Razón Corriente	N.A.	6,41	6,23	6,84	7,56	
Prueba Ácida	0	6	6	7	8	
Rotación cartera (días)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rotación Inventarios (días)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Rotación Proveedores (días)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Nivel de Endeudamiento Total	138,1%	94,7%	66,0%	48,4%	37,2%	
Concentración Corto Plazo	0	0	0	0	0	
Ebitda / Gastos Financieros	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	
Ebitda / Servicio de Deuda	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	
Rentabilidad Operacional	-3,4%	5,7%	9,0%	11,4%	13,5%	
Rentabilidad Neta	-3,4%	3,8%	6,0%	7,6%	9,1%	
Rentabilidad Patrimonio	100,0%	518,1%	90,1%	55,7%	42,0%	
Rentabilidad del Activo	-38,1%	27,7%	30,6%	28,8%	26,4%	

Fuente: Los autores.

Gráfico 53. Prueba Ácida.

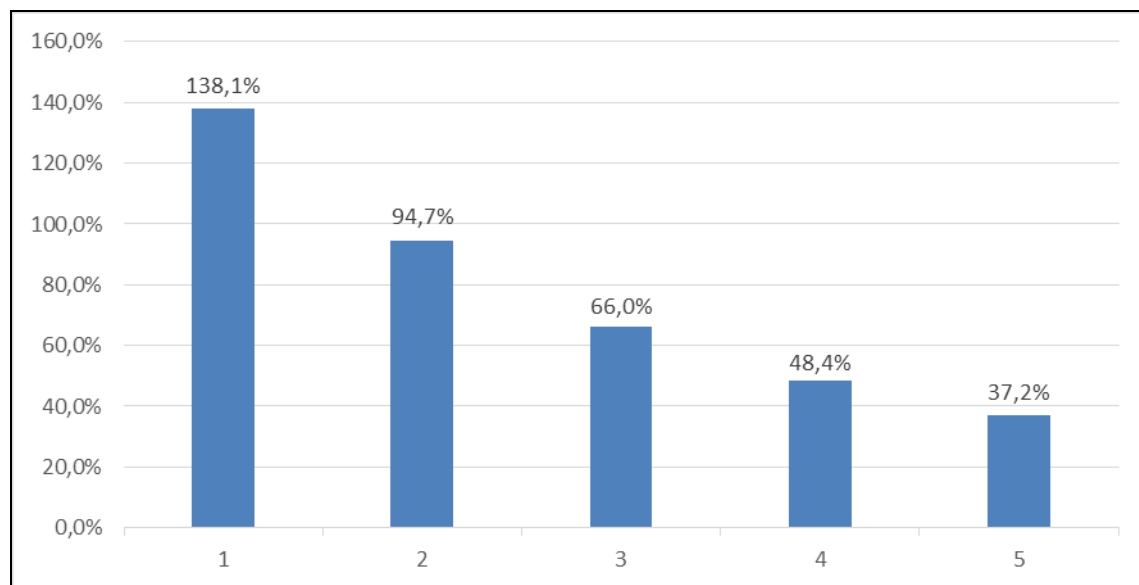


Fuente: Los autores.

La razón corriente es la capacidad que tiene la empresa para cubrir sus deudas u obligaciones financieras a corto plazo, la razón corriente es equivalente a la división entre el activo corriente y el pasivo corriente, en este caso la empresa en el primer año no genera liquidez, ya que debe de cumplir con sus obligaciones deudas y compromisos; para el segundo año la liquidez fue del 6.41 esto quiere decir que la empresa por cada peso que debe, tiene 6.41 pesos para respaldar la deuda o para pagarla. En el tercer año la liquidez de la empresa tuvo una disminución de 2 puntos porcentuales, para llegar a 6,2 lo que en realidad no es muy significativo ya que la empresa sigue teniendo una liquidez alta para respaldar sus deudas, en el cuarto y quinto año la liquidez de la empresa se vio al alza incrementando al 6, 8 y luego al 7,5 respectivamente respaldando la buena liquidez que está generando la empresa y su crecimiento.



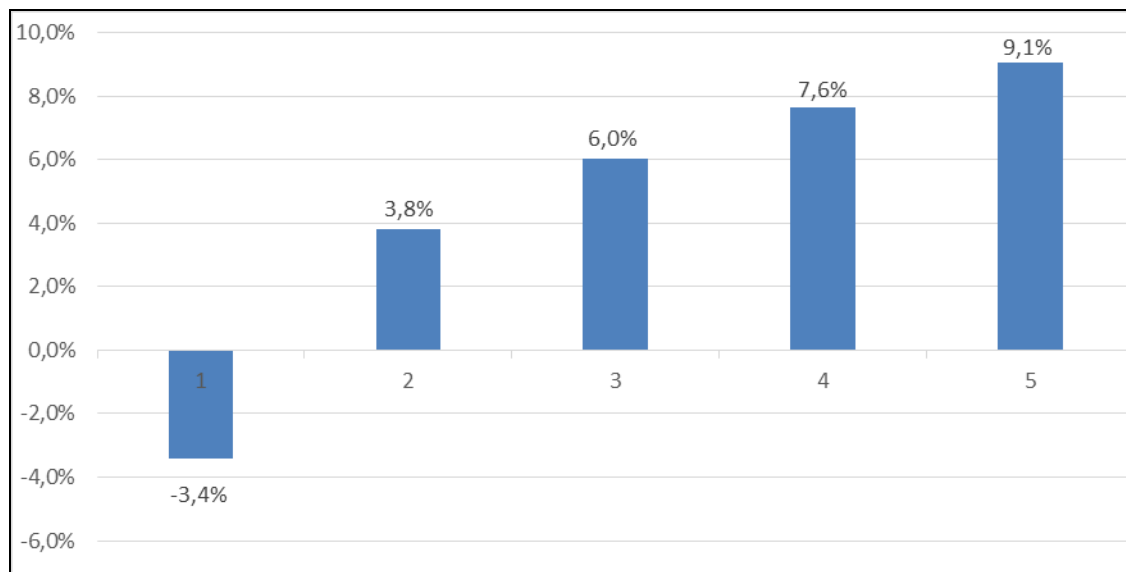
Gráfico 54. Endeudamiento total



Fuente: Los autores.

Este indicador nos dice cuánto de deuda están adquiriendo los socios o acreedores de la empresa en nuestro caso es el fondo emprender, sobre el valor total de la empresa, así se identifica el riesgo asumido por los socios; en la gráfica se puede observar que el nivel de endeudamiento en el primer año es alto reflejando el 138,1%, pero al finalizar el año 5 la deuda se ha reducido en 100 puntos porcentuales mostrando una buena rentabilidad para el endeudamiento que ha adquirido la empresa; al reflejar tan buenos resultados disminuyendo el nivel de endeudamiento de la empresa genera confianza en nuevas entidades financieras para que le presten a la empresa más dinero y se puedan generar nuevas expansiones de la empresa y pueda volverse más competitiva en el mercado.

Gráfico 55. Rentabilidad neta



Fuente: Los autores.

La rentabilidad neta reflejada por la empresa es la rentabilidad obtenida durante un periodo de tiempo en relación con las ventas netas; en este caso como se ve reflejado en la gráfica para el año 1 la empresa no obtuvo ninguna rentabilidad debido a que en este año la empresa se estaba dando a conocer, acogiendo nuevos clientes y determinando el comportamiento del mercado por lo que las ventas generadas no dejaron ninguna utilidad ya que la empresa estaba en proceso de recuperación de inversión; mientras que para los años siguientes como se ve reflejado en la gráfica la empresa J.A SAS comenzó a obtener rentabilidad por el saldo de las ventas netas realizadas cumpliendo con las expectativas tanto de los socios como las planteadas ante el fondo emprender lo que comenzó a dejar utilidades para sus socios incentivando la dinámica social y económica de la empresa.

## 8.5 CRITERIOS DE DECISION

La empresa como tal debe tener en cuenta ciertos criterios e indicadores que ayuden a tomar decisiones en cuanto al desarrollo del proyecto y determinar su viabilidad, por tal razón es necesario analizar los resultados y conocer si el montaje de una empresa de obras civiles será rentable o al contrario dará perdidas a través del tiempo.

Tabla 63. Criterios de decision de la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS.

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ebitda / Servicio de Deuda		N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Rentabilidad Operacional		-3,4%	5,7%	9,0%	11,4%	13,5%
Rentabilidad Neta		-3,4%	3,8%	6,0%	7,6%	9,1%
Rentabilidad Patrimonio		100,0%	518,1%	90,1%	55,7%	42,0%
Rentabilidad del Activo		-38,1%	27,7%	30,6%	28,8%	26,4%
<b>Flujo de Caja y Rentabilidad</b>						
Flujo de Operación		-27.227.187	63.092.271	88.413.595	112.973.365	142.806.804
Flujo de Inversión	-115.000.000	0	0	0	0	0
Flujo de Financiación	115.000.000	0	0	0	0	0
<b>Flujo de caja para evaluación</b>	<b>-115.000.000</b>	<b>-27.227.187</b>	<b>63.092.271</b>	<b>88.413.595</b>	<b>112.973.365</b>	<b>142.806.804</b>
<b>Flujo de caja descontado</b>	<b>-115.000.000</b>	<b>-24.309.988</b>	<b>50.296.772</b>	<b>62.931.051</b>	<b>71.796.616</b>	<b>81.032.416</b>
<b>Criterios de Decisión</b>						
Tasa mínima de rendimiento a la que aspira el emprendedor	12%					
TIR (Tasa Interna de Retorno)	35,37%					
VAN (Valor actual neto)	126.746.866					
PRl (Periodo de recuperación de la inversión)	1,51					
Duración de la etapa improductiva del negocio ( fase de implementación) en meses	4 mes					
Nivel de endeudamiento inicial del negocio, teniendo en cuenta los recursos del fondo emprender. ( AFE/AT)	100,00%					
Periodo en el cual se plantea la primera expansión del negocio ( Indique el mes )	12 mes					
Periodo en el cual se plantea la segunda expansión del negocio ( Indique el mes )	24 mes					

Fuente: Los autores.

**8.5.1 T.M.R. (Tasa Mínima de Rendimiento).** Es una tasa de interés que representa una rentabilidad mínima que se le va a exigir al proyecto para poder cubrir: la totalidad de la inversión, los impuestos, los egresos y los préstamos financiados a entidades que no sean los accionistas, en este proyecto, la tasa de rendimiento mínima que fue arrojada es del 12%, por lo regular las empresas en

Suramérica exigen que su rendimiento sea mínimo del 10% para saber si es factible, lo que quiere decir que la empresa J.A SAS es factible para su creación.

**8.5.2 T.I.R. (Tasa Interna de Retorno).** En la empresa el valor de la tasa interna de retorno es del 35,37%, esta nos muestra la rentabilidad esperada del proyecto, la cual es muy buena dado que es mayor a la tasa del mercado actual, la cual es de 4,5%, esta situación es muy positiva porque nos muestra que es más viable consolidar esta empresa e invertir en ella que poner el capital a generar intereses en las entidades financieras, ya que la rentabilidad del capital invertido será más alto invertido en la empresa que en el sistema financiero.

**8.5.3 V.A.N. (Valor Actual Neto).** El valor actual neto para la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS es de 126.746.866 lo que quiere decir que la inversión realizada generara ganancias que permitirán que la empresa sea rentable y genere utilidades por encima de la rentabilidad exigida, la VAN representa la inversión realizada en activos fijos que generan flujos de caja en la empresa.

**8.5.4 P.R.I. (Período de Recuperación de la Inversión).** El período de recuperación de la inversión para la empresa CONSTRUCCIONES J.A. SAS, se espera que sea de un año y medio (1,5), período en el cual no se espera superar las ganancias, pues es un período en el que la empresa se va a dar a conocer en el mercado local, va a conocer su competencia, sus clientes potenciales y va a empezar a aplicar todas las pautas claves que se habían propuesto al principio del proyecto y que había quedado enmarcadas dentro del plan que se había presentado ante el fondo emprendedor, cumpliendo con unas metas claras y específicas retomando toda la inversión realizada y esperando para el periodo siguiente al dicho anteriormente se obtengan unas ganancias por encima de las

previstas quedando como resultado la factibilidad y viabilidad de constituir dicha empresa de construcción de obras civiles.

## **9. IMPACTOS**

Es de gran importancia tener en cuenta los efectos que se pueden presentar sobre la comunidad en general y sobre el medio en que vivimos, por ello el desarrollo del proyecto, el cual es el montaje de una empresa que preste servicios de obra civiles puede tener impactos ambientales, sociales y económicos, los cuales hay que tener muy presentes a la hora de implementar el proyecto propuesto.

### **9.1 IMPACTOS AMBIENTALES**

La construcción de obras civiles puede generar en el entorno impactos ambientales, ya que cualquier acción o actividad del hombre modifica el medio ambiente alterándolo más de manera negativa que positiva, pues la explotación excesiva puede generar agotamiento de los recursos naturales no renovables, por tal razón, la construcción es uno de los sectores que más alteran nuestro medio ambiente sobre todo en los países en vía de desarrollo, los cuales son los principales explotadores de la naturaleza, pues son ricos en estas, y de allí sacan materias primas para la transformación de bienes finales, en este caso la construcción demanda muchos de estos bienes primarios, lo cual lo convierte en un sector altamente nocivo para la naturaleza.

Los principales impactos ambientales a los que la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS se enfrentaría son:

- Deforestación, por la tala de árboles, cañaduzales, guaduales, etc.
- Destrucción del hábitat de fauna (aves, iguanas, roedores, serpientes, etc.).
- Degradación de los suelos por la compactación.
- Contaminación de las aguas marítimas y terrestres.
- Consumo excesivo de agua y energía.
- Contaminación auditiva.

- Residuos de construcción y demolición.

## **9.2 IMPACTOS SOCIALES**

La empresa CONSTRUCCIONES J.A S.A.S. es una empresa que pretende generar un impacto social positivo, por medio de iniciativas sociales como:

- Al estar establecida la empresa dentro del municipio de Dosquebradas, se desea generar empleo en esta zona, ya que allí se presenta uno de los mayores índices de desempleo a nivel nacional.
- La empresa ha decidido contratar empleados sin terminar sus estudios de bachiller, con el compromiso de que en el tiempo que se encuentre vinculado a la empresa, termine sus estudios en horarios no laborales.
- Con la ayuda del fondo emprender se han establecido unos parámetros para afrontar las iniciativas sociales que la empresa quiere lograr, como buscar igualdad social y de oportunidades, garantizar la coherencia y la no discriminación.
- Dentro del personal contratarán personas afro-descendientes y mujeres cabezas de hogar.
- Se generará mayor empleo si se da un aumento en las utilidades de la empresa, ya que se contratará personal a tiempo indefinido mientras se concluyen las obras a realizar.
- Se darán capacitaciones e incentivos a los trabajadores que estudien y se sigan especializando.

- Mejoría al casco urbano, permitiendo una mayor y mejor movilización de los vehículos para descongestionar el tráfico.
- Mejorar los canales y desagües de la ciudad, por medio de nuevos proyectos de desarrollo urbano, proporcionando un mejor estilo de vida para los habitantes de los principales municipios de Risaralda.

### **9.3 IMPACTOS ECONÓMICOS**

La construcción de obras civiles viene enmarcada dentro del sector de la construcción, una de las 5 locomotoras del presidente Juan Manuel Santos, generando empleo a muchos ciudadanos dinamizando de manera importante la economía tanto a nivel regional como nacional; la construcción de obras civiles no solo cobija a profesionales en este campo sino que también acoge a personas que no siendo profesionales cuentan con el conocimiento necesario para desarrollar los proyectos de construcción que la empresa J.A SAS tenga a su cargo, acogiendo de esta manera a muchos ciudadanos desempleados en el municipio de Dosquebradas generando ingresos para ellos y bienestar para sus familias contribuyendo a la disminución del desempleo.

De cierta manera la pavimentación de vías que es el servicio en el que se enfocó la empresa J.A SAS va en pro del mejoramiento de la calidad de vida, la movilidad peatonal y vehicular del municipio. Teniendo en cuenta que los impactos que pueda generar un proyecto de construcción pueden ser negativos o positivos dependiendo de los procesos que se lleven a cabo para dar por terminada la obra; puede que cuando se esté desarrollando sean negativos pero a la hora de ver el proceso terminado sean impactos positivos para el sector en el cual fueron desarrollados y para la ciudadanía en general pues permitieron el paso adecuado para cualquier tipo de vehículos y la comunicación más fácil entre un territorio y otro.



## 10. CONCLUSIONES

Determinar la demanda en este tipo de mercado, el cual ha presentado un continuo crecimiento durante los últimos años debido al crecimiento y desarrollo del departamento, por lo cual la principal estrategia de posicionamiento será una buena ubicación de la empresa tomando como referencia los posibles clientes potenciales, así brindando una mayor efectividad en tiempo de atención en estas empresas, para prestar una excelente calidad en el servicio y estratégicamente estaremos mejor posicionados que las empresas ya existentes.

Evaluar si la empresa tenía un buen campo de mercado, para lo cual se observó cuántas empresas habían a nivel departamental y local, arrojando más de 20 clientes potenciales que demandan nuestros servicios de manera constante, debido al crecimiento económico y social que se viene presentando en el departamento, al ser un campo tan amplio la competencia es rígida y abundante, por esto hemos decidido competir con precios, calidad de nuestros productos y un buen mercadeo enfocándonos en la publicidad.

En el estudio de mercado realizado, se determinó que es poca la competencia que cuenta con un portafolio igual o similar al que nuestra empresa quiere prestar, en total hay 13 empresas de las cuales sólo 5 empresas tienen un portafolio de servicios completo como el que nosotros pretendemos prestar, debido a la demanda de estos servicios el estudio de mercado ha arrojado un resultado viable para el proyecto.

Gracias al plan de vivienda denominado “mi casa ya” que el presidente Juan Manuel Santos lanzó con el fin de construir 400.000 viviendas en los próximos 4 años, beneficiará el sector de construcción, pues habrá más gasto estatal enfocado a esta actividad, además de esto el Presidente también anunció que se mantendrá el subsidio a la tasa de interés para la compra de vivienda de interés

social de unas 130.000 familias de ingresos bajos y medios. También dijo que para quienes hoy son arrendatarios se pondrá en marcha un esquema de financiación con el Fondo Nacional del Ahorro, denominado TACS. Finalmente, Santos anunció que se iniciará la contratación para la construcción de otras 100.000 viviendas gratis. El mandatario añadió que no se trata sólo de construir viviendas sino que se invertirán más de \$600.000 millones de pesos en la construcción de colegios, parques y centros de atención a la primera infancia en los conjuntos en donde se están entregando dichas viviendas. Esto se traduce a una mayor demanda y realización de obras civiles como casas, vías, puentes, redes de acueducto y alcantarillado, siendo esto beneficioso para la empresa J.A SAS pues es una oportunidad para constituirse y aprovechar el dinamismo que se está presentando en el mercado y aún más cuando está respaldada por el gobierno.

El estudio de mercado arrojó que tanto la demanda como la oferta del servicio presentan un comportamiento positivo debido a que el sector de la construcción es un pilar fundamental en el desarrollo y crecimiento económico del país, para el buen funcionamiento de la empresa tanto en la parte administrativa como en la parte operacional.

El trabajo de campo realizado en el estudio de la demanda puso en evidencia que la mayor parte de los encuestados, están dispuestos a contratar con una nueva empresa prestadora de servicios de obras civiles y que el portafolio de servicios que estamos prestando está bien diseñado debido a que la gran mayoría de las empresas los requieren.

La aplicación de la encuesta hacia las 45 empresas inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción) fue de gran ayuda para el estudio de mercado, ya que profundizó en la demanda de los servicios de obras civiles, lo cual fue de gran ayuda para tener una perspectiva más amplia y clara sobre la

factibilidad de la creación de la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS pues es allí donde nos damos cuenta si la empresa tendrá futuro, o al contrario no es viable desarrollar el proyecto, pues, es en este estudio donde se basa la decisión final de constituir la empresa o no.

Para la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS el diagnóstico fue positivo, ya que la mayoría de las constructoras encuestadas dijeron estar dispuestas a contratar los servicios de una nueva empresa, siempre y cuando cumpla con los estándares de calidad y garantías del trabajo de las obras, pues enfatizaron que el servicio debe ser excelente para contratar nuevas empresas consolidadas en el mercado ya que muchas de estas trabajan con ingenieros y arquitectos mas no con una entidad que maneje un conjunto de servicios y personal calificado para el desarrollo de las construcciones.

Con el estudio de la demanda realizado se pudo concluir que la implementación de una nueva empresa de construcción de obras civiles en el municipio de Dosquebradas es totalmente viable no sólo porque las empresas constructoras en el mercado están dispuestas a adquirir los servicios de una nueva, sino que también por los servicios ofrecidos que son de gran demanda por estas mismas; además de lo anterior dicho las empresas de construcción de obras civiles son grandes generadoras de empleo en el departamento lo que traería consigo una disminución en el índice de desempleo departamental impulsando al municipio.

El sector de la construcción es uno de los que más jalona la economía debido al gran número de empleos directos e indirectos que genera, en el proyecto propuesto se dio énfasis en la generación de empleo para madres cabeza de hogar, afrocolombianos, personas sin formación educativa, sin ninguna clase de exclusión social en un país donde todavía se ve la discriminación racial y la desigualdad.

El estudio operativo arrojó la identificación del proceso de producción, los requerimientos y las necesidades para que la empresa funcionara correctamente, el personal idóneo para contratar, la inversión requerida para desarrollar el proyecto, el tamaño y la localización de las instalaciones de la empresa y los gastos que se tuvieron que cubrir para el desarrollo y la creación del proyecto.

La empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS tiene unos campos en los que presta excelentes servicios ya que cuenta con personal altamente calificado para realizar esta labor; pero en el mercado existen varias empresas a las que se les denomina su competencia principal con más campo de trabajo, enfocadas no solo en prestar servicios de interventoría, consultoría y pavimentación sino que también prestan servicios como redes de alcantarillado, construcción etc., por lo que las hacen más competitivas y atractivas para futuros clientes.

Gracias al estudio administrativo se pudo tener una mejor proyección de la organización de la empresa, de asignar funciones a cada parte, identificar las debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas que podría presentar la empresa con respecto a su creación, su competencia y su desarrollo en el mercado local.

La liquidez de la empresa es muy buena ya que tiene más de 6 puntos porcentuales pues por cada peso que esta deba tiene 6 pesos para respaldar esa deuda.

Se ha podido constatar a través de los análisis de factibilidad económica del proyecto, que la empresa constructora JA S.A.S dedicada a la construcción de obras civiles , indican que son satisfactorios y existe una gran posibilidad de que el negocio sea exitoso, debido a que arroja resultados desde el punto de vista económicos muy buenos, ya que se han detectado dos aspectos muy importantes para el buen funcionamiento y equilibrio de la empresa, los cuales son la solvencia

y la rentabilidad que esta arroja en un periodo a 5 años , son resultados que muestran una evolución muy satisfactoria. El buen equilibrio financiero de la empresa se da por un incremento notable en los índices de liquidez y una correspondiente disminución en el déficit financiero con el que inició la empresa, de esta manera se pudo concluir que la empresa en un plazo de 5 años arroja resultados factibles para su montaje.

El estudio financiero realizado a la empresa J.A SAS arrojó ciertos resultados los cuales mostraron que luego de su segundo año de funcionamiento esta empieza a reflejar muy buena rentabilidad. Los flujos de caja arrojaron saldos positivos ya que sus deudas han sido saldadas en el año inicial, el patrimonio de la empresa aumentó constantemente generando mayores ganancias para los socios ya que las utilidades se reinvierten en activos fijos como terrenos, construcciones y edificios, maquinaria y equipo.

La empresa J.A SAS es consciente del impacto ambiental negativo que generará desarrollando las actividades de construcción, lo cual se afrontará con planes ambientales eficientes, que ayuden a un sano desarrollo urbano de manera sostenible y que no afecte el equilibrio ecológico que lo sostiene. Esto se logrará a través de planes de reforestación y regeneración vegetal, es decir, se deberá replantar nuevas zonas verdes, en remplazo de aquellas que fueron erradicadas para la construcción de obras civiles.

El sector de la construcción es uno de los que más jalona la economía debido al gran número de empleos directos e indirectos que genera, en el proyecto propuesto se dio énfasis en la generación de empleo para madres cabeza de hogar, afrocolombianos, personas sin formación educativa, sin ninguna clase de exclusión social en un país donde todavía se ve la discriminación racial y la desigualdad.

La construcción de vías y puentes es de gran impacto en una ciudad o región pues permite la excelente y eficaz comunicación entre una región y otra facilitando de esta manera las relaciones económicas, sociales, culturales etc., pues no sólo se trata de poder comercializar y hacer llegar más fácil los productos de un lado a otro sino que también se trata de darse a conocer entre regiones y ciudades, de conocer su cultura, sus intereses sociales y económicos de ayudarnos a crecer como país para mantener la solidez y el desarrollo y crecimiento económico. Por lo tanto la empresa J.A SAS se ha enfocado principalmente en la construcción de obras de ingeniería civil como lo son la pavimentación en cemento y en concreto generando de esta manera vías modernas y mejorando las ya existentes para adaptarse a la globalización que el mundo pide constantemente.

## **11. RECOMENDACIONES**

Aumentar en el largo plazo la empresa J.A SAS su campo de trabajo para volverse año tras año más competitiva en el mercado y poder abordar otros campos en los que se especialice y preste dichos servicios con la mejor calidad posible.

Acoger por lo menos un 20% de la demanda insatisfecha del mercado por año, realizando también estudios periódicos, para medir constantemente el grado de satisfacción de nuestros clientes y así mejorar continuamente el servicio. La opinión de nuestros clientes es importante para mejorar día a día y para conocer las fortalezas de nuestra empresa.

Tener en cuenta la competencia actual, ya que ellos cuentan con una gran participación en el mercado, estas empresas al ser reconocidas son consideradas como empresas que prestan servicios costosos. Por lo tanto es de gran importancia desarrollar estrategias para que las empresas opten por la opción de cambiar por un servicio más económico pero igual de confiable.

Observar la viabilidad del proyecto para la creación de la empresa, ya que está condicionada a tener una buena demanda, por lo tanto hemos hecho énfasis en la publicidad y en prestar un óptimo servicio, para generar en el cliente una gran satisfacción y sacar a la vista nuestro mejor trabajo, siendo esta la mejor manera de hacer publicidad, para que nuestros clientes queden satisfechos y soliciten nuestros servicios.

Incentivar en Colombia la creación de empresa, debido a que cada vez las instituciones tanto privadas como públicas apoyan con recursos financieros y no financieros esta iniciativa, con el fin de sacar adelante ideas de negocios y minimizando los trámites que se requieren para hacerlo, como el grupo de Emprendimiento, Empresarismo y Fondo Emprender, del Sena, lo cual incentiva al

montaje de cualquier tipo de compañía, pero esto debe hacerse con un debido estudio de mercado que garantice o por lo menos que tenga bases para ser exitoso, lo que no todas las personas hacen pues invierten en un negocio o una micro empresa sin un debido estudio de factibilidad lo que conlleva a que fracase pues no todas las actividades económicas tienen buena demanda, por tal razón no se recomienda constituir una empresa sin un debido proceso como un estudio de mercado el cual minimice riesgos de fracaso.

Identificar en el departamento de Risaralda en general cual es la cantidad de habitantes que se encuentran desempleados y a que áreas pertenecen para de esta manera incluirlos en las empresas prestadoras de servicios de construcción de obras civiles y así contribuir a la disminución del desempleo y a mejorar la calidad de vida de dichas personas.

Aprovechar el personal profesional y capacitado con el que cuenta CONSTRUCCIONES J.A SAS idóneo para desarrollar cualquier tipo de proyecto de construcción, lo cual será uno de los principales requisitos de la empresa, pues con ello garantizaremos la alta calidad de nuestros servicios.

Obtener beneficios para la empresa CONSTRUCCIONES J.A SAS a través del plan de gobierno nacional “Mi Casa Ya” el cual promueve y facilita la compra de casa nueva con la otorgación de subsidios para la cuota inicial de la vivienda con valor superior a 70 SMLMV (\$45.104.500) e inferior o igual a 135 SMLMV (\$86.987.250), lo cual impulsara el sector de la construcción beneficiando a empresas dedicadas a esta actividad.

Analizar La proyección de la empresa a 5 años, ya que muestra un comportamiento de liquidez muy satisfactorio y de acuerdo con estos resultados podemos prever que el pago de las obligaciones financieras no será un problema lo cual permitirá más inversión en capital para el crecimiento de la empresa.



## BIBLIOGRAFÍA

Agro-proyectos. Internet: (<http://www.agroproyectos.org/2014/07/que-es-la-trema.html>)

Apuntes de contabilidad. Internet: (<http://www.gerencie.com/estado-de-resultados.html>)

Artículos de discusión. Internet: ([http://www.antioquia.gov.co/antioquia-v1/organismos/planeacion/descargas/banco\\_proyectos/libro/8\\_estructura\\_financiera.pdf](http://www.antioquia.gov.co/antioquia-v1/organismos/planeacion/descargas/banco_proyectos/libro/8_estructura_financiera.pdf))

Artículos de Ingeniería Civil. Internet: (<http://www.eumed.net/ce/2009a/amr.htm>)

Conceptos. Internet: ([http://es.wikipedia.org/wiki/La\\_L%C3%ADnea\\_\(t%C3%B3nel\)](http://es.wikipedia.org/wiki/La_L%C3%ADnea_(t%C3%B3nel)))

Construcción de la matriz DOFA. Internet: (<http://www.gerencie.com/para-que-sirve-la-matriz-dofa.html>)

DUQUE, Juan Pablo. Obras civiles de Colombia. Ingeniería Civil. Bogotá, D.C., 2005. Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito.

Emprendimiento empresarial. Internet: (<http://www.gerencie.com/emprendimiento.html>)

Estudio técnico. Internet: ([http://www.ecofinanzas.com/diccionario/V/VALOR\\_PRESENTE\\_NETO.htm](http://www.ecofinanzas.com/diccionario/V/VALOR_PRESENTE_NETO.htm))

Estudios y proyectos. Internet: (<http://www.consultoriaenproyectos.mx/servicios/estudios-de-factibilidad.html>)

Geología: Internet: (<http://geosoluciones.com.co/viaducto-el-tigre.htm>)

GOMEZ, L. Documentos. Internet: (<http://www.ugr.es/~rgomezl/documentos/publiclibros/Gestion-Financ/GestionFinanciera.pdf>)

Infraestructura. Internet: (<http://www.caf.com/media/3163/Libroinfraestructura-FINAL.pdf>)

Ingeniería – temas. Internet: ([http://es.wikipedia.org/wiki/Ingenier%C3%ADa\\_civil](http://es.wikipedia.org/wiki/Ingenier%C3%ADa_civil))

Macro y Microlocalización para proyectos. Internet: (<http://macroymicrolocalizacin.blogspot.com/>)

Manual de inversiones. Internet: (<http://www.areadepymes.com/?tit=inversiones-en-inmovilizado-o-existencias-valor-actual-netovan&name=Manuales&fid=ef0bcae>)

MIRANDA, Juan José. Gestión de Proyectos, identificación, formulación, evaluación financiera, económica, social, ambiental. Internet: ([http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/20140708\\_guia\\_para\\_los\\_procesos\\_de\\_contratacion\\_de\\_obra\\_publica.pdf](http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/20140708_guia_para_los_procesos_de_contratacion_de_obra_publica.pdf))

Modelos de emprendimiento. Internet: (<http://www.eumed.net/libros-gratis/2014/1363/modelo-emprendimiento.html>)

Módulos de Ingeniería: Internet: ([http://copernico.escuelaing.edu.co/vias/-pagina\\_via/modulos/MODULO%2016.pdf](http://copernico.escuelaing.edu.co/vias/-pagina_via/modulos/MODULO%2016.pdf))

Obras civiles: Conceptos. Internet: (<http://soyingenierocivil.blogspot.com-/2008/03/qu-es-una-obra-civil.html>)

Planes y programas. Internet: (<http://pavimentacion.serviurm.cl/doc/-MPALL/CAP2A.pdf>)

Programas de Vivienda Gobernación. Internet: (<http://www.eltiempo.com-/politica/gobierno/vivienda-gratis-santos-anuncia-nuevo-plan-/14755815>)

Proyecto Miranda. Internet: (<file:///C:/Users/DELL/Downloads/1890476755.-Gesti%C3%B3n%20de%20Proyectos%20%20Juan%20Jos%C3%A9%20Miranda.pdf>)

Proyectos. Internet: (<http://www.portafolio.co/economia/doble-calzada-villavicencio-sera-una-realidad-2017>)

Publicación de la Cepal. Internet: (<http://www.cepal.org/publicaciones/xml/1/-21541/lcg2331e.pdf>)

Registros mercantiles. Internet: ([http://www.camarapereira.org.co/es/ipaginas/-t/G336/1166/registro\\_publico\\_mercantil/](http://www.camarapereira.org.co/es/ipaginas/-t/G336/1166/registro_publico_mercantil/))

## Anexo A

### Encuesta Empresarial

**Encuesta aplicada a empresas constructoras inscritas en CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción).**

#### Lista de variables.

- Servicios de obras civiles
- Nuevos proyectos
- Factores económicos
- Competencia
- Satisfacción del cliente
- Precios
- Formas de pago
- Medios de Comunicación
- Atención al cliente

Nombre de la empresa: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

#### ANTIGÜEDAD EN EL MERCADO

- |               |                          |
|---------------|--------------------------|
| 0 a 1 año     | <input type="checkbox"/> |
| 1 a 5 años    | <input type="checkbox"/> |
| 5 a 10 años   | <input type="checkbox"/> |
| 11 o más años | <input type="checkbox"/> |

#### NUMERO DE TRABAJADORES PERMANENTES

- |                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| 5 a 10 empleados   | <input type="checkbox"/> |
| 11 a 20 empleados  | <input type="checkbox"/> |
| 21 a 50 empleados  | <input type="checkbox"/> |
| 51 o más empleados | <input type="checkbox"/> |

#### NUMERO DE TRABAJADORES TEMPORALES

- |                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| 5 a 10 empleados   | <input type="checkbox"/> |
| 11 a 20 empleados  | <input type="checkbox"/> |
| 21 a 50 empleados  | <input type="checkbox"/> |
| 51 o más empleados | <input type="checkbox"/> |

## ENCUESTA

1. ¿Utiliza usted servicios de una compañía de obras civiles?

SI ☐

NO ☐

2. ¿Qué tipo de servicios de construcción son los más utilizados por la empresa?

Consultorías y asesorías

☐

Diseños

☐

Obras civiles

☐

Obras eléctricas

☐

Operación y mantenimiento

☐

Interventorías

☐

Alquiler de maquinaria y equipo

☐

Otro servicio

☐

Cual \_\_\_\_\_

3. ¿Su empresa está realizando actualmente un proyecto de construcción?

SI ☐

NO ☐

Cuáles \_\_\_\_\_

4. ¿Qué factores inciden en la compra de los productos ofrecidos por las diferentes empresas de obras civiles?

Economía

☐

Garantía del trabajo

☐

Disponibilidad de la maquinaria

☐

Seriedad a la hora de realizar el trabajo

☐

Oportunidad

☐

Cumplimiento en la entrega del trabajo

☐

Todas las anteriores

☐

5. ¿Con que empresa está usted actualmente contratando los servicios?

Interventoría Hernández Pantoja

☐

Temporalmente S.A.S

☐

IDM consultorías

☐

Ingedicom Ltda.

☐

Diprokom S.A.S

☐

Otra

☐

Cuál \_\_\_\_\_

**6. ¿Cuál es su grado de satisfacción general con el servicio recibido por las empresas contratadas?**

Excelente	<input type="checkbox"/>
Bueno	<input type="checkbox"/>
Regular	<input type="checkbox"/>
Malo	<input type="checkbox"/>

**7. ¿Estaría usted dispuesto a contratar los servicios de una nueva empresa de obras civiles?**

Si	<input type="checkbox"/>
No	<input type="checkbox"/>
Tal vez	<input type="checkbox"/>
Nunca	<input type="checkbox"/>

**8. ¿Cómo considera usted los precios de los servicios que ha contratado en las empresas dedicadas a la construcción de obras civiles?**

Altos	<input type="checkbox"/>
Justos	<input type="checkbox"/>
Bajos	<input type="checkbox"/>

**9. ¿Qué forma de pago es la más asequible para su empresa?**

Efectivo 1 pago	<input type="checkbox"/>
Efectivo 2 o más pagos	<input type="checkbox"/>
Crédito	<input type="checkbox"/>
Cheque	<input type="checkbox"/>
Anticipo	<input type="checkbox"/>
Pago por avance de obra	<input type="checkbox"/>

**10. ¿A través de cual medio de comunicación ha adquirido la empresa conocimiento sobre los servicios de obras civiles?**

Página web	<input type="checkbox"/>
Radio	<input type="checkbox"/>
Televisión	<input type="checkbox"/>
Prensa	<input type="checkbox"/>
Vallas publicitarias	<input type="checkbox"/>
Ferias	<input type="checkbox"/>
Volantes	<input type="checkbox"/>
Otra	<input type="checkbox"/>
Cuál	<hr/>

**11.¿Cómo considera usted la atención que brindan a los clientes las empresas dedicadas a la construcción de obras civiles?**

Bueno ☐  
Regular ☐  
Malo ☐

**12.¿Qué valor está pagando la empresa por los servicios relacionados a la construcción?**

Diseños	\$	_____
Obras civiles	\$	_____
Obras eléctricas	\$	_____
Operación y mantenimiento	\$	_____
Interventorías	\$	_____
Otro servicio		_____
Cual _____	\$	_____

**13. ¿Cada cuánto hace uso de los servicios de contratación de empresas de obras civiles?**

1 o 2 veces al mes ☐  
1 o 2 veces cada 3 meses ☐  
1 o 2 veces cada 6 meses ☐  
1 o 2 veces cada año ☐

## Anexo B

### Acta de constitución CONSTRUCCIONES J.A SAS.



### CONSTRUCCIONES J. A. S.A.S.

#### ACTO CONSTITUTIVO

En el municipio de Dosquebradas, siendo las 2:30 p.m. del día 23 de abril del año 2014, se reunieron en el Barrio Guadalupe carrera 35 # 12-37, segundo piso, Dosquebradas Risaralda, las siguientes personas:

Nombre Completo	Identificación	Domicilio
JAIR CARMONA	1.088.297.032	Dosquebradas
HUMBERTO NERIS HURTADO	10.269.972	Dosquebradas

Quienes para todos los efectos se denominarán los constituyentes y mediante el presente escrito manifestamos nuestra voluntad de constituir una Sociedad por Acciones Simplificada, que se regulará conforme lo establecido en la ley y en los siguientes estatutos:

#### ESTATUTOS

##### Capítulo I Disposiciones generales

**ARTÍCULO 1. -Forma.-** La compañía que por este documento se constituye es una Sociedad por Acciones Simplificada, de naturaleza comercial, que se denominará **CONSTRUCCIONES J. A. - S.A.S.**

**ARTÍCULO 2. -Objeto social.-** La sociedad tendrá como objeto principal la construcción y diseño de obras civiles, hidráulicas, sanitarias, suministro de materiales para construcción de todo tipo de obras, consultorías e interventorías. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero.

La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquier actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

**ARTÍCULO 3. -Domicilio.-** El domicilio principal de la sociedad será el municipio de Dosquebradas, departamento de Risaraldy su dirección para notificaciones judiciales será en Barrio Guadalupe carrera 35 # 12-37, segundo piso.

La sociedad podrá crear sucursales, agencias o dependencias en otros lugares del país o del exterior, por disposición de la Asamblea General de Accionistas.

**ARTÍCULO 4. -Término de duración.-** El término de duración será indefinido.

## **Capítulo II Reglas sobre capital y acciones**

**ARTÍCULO 5. -Capital Autorizado.-** El capital autorizado de la sociedad es de ciento quince millones de pesos (\$115.000.000), dividido en cuatrocientas (400) acciones ordinarias de valor nominal de doscientos ochenta y siete mil quinientos pesos (\$287.500) cada una.

**ARTÍCULO 6. -Capital Suscrito.-** El capital suscrito inicial de la sociedad es de cien millones de pesos (\$100.000.000), dividido en doscientas (200) acciones ordinarias de valor nominal de quinientos mil pesos (\$500.000) cada una.

Los accionistas han suscrito el capital de la siguiente forma:

<b>Accionista</b>	<b>Nº de acciones</b>	<b>Valor</b>	<b>%</b>
Jair Carmona	120	60.000.000	60
Humberto Neris Hurtado	80	40.000.000	40

**ARTÍCULO 7. -Capital Pagado.-** El capital pagado de la sociedad es de cero pesos (\$0.00).

**PARÁGRAFO PRIMERO. Forma y Términos en que se pagará el capital.-** El monto de capital suscrito se pagará de la siguiente forma: El accionista Jair Carmona, pagará su aporte en dos cuotas de dinero de cincuenta por ciento (50%) cada una que se harán efectivas así:

<b>Accionista</b>	<b>1ª cuota 50%</b>	<b>2ª cuota 50%</b>	<b>Total</b>
Jair Carmona	\$30.000.000 a los dos (2) meses de la constitución.	\$30.000.000 a los catorce (14) meses de la constitución.	\$60.000.000



El accionista Humberto Neris Hurtado pagará su aporte de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000), con sus conocimientos de ingeniería, comercio y demás aspectos del objeto social de la empresa, que serán equivalentes al valor de las ochenta (80) acciones registradas en el capital suscrito por parte de él, cuando hayan transcurrido dieciocho (18) meses de la iniciación de la empresa, entendiéndose que debe poner todos sus conocimientos al servicio de la misma, iniciando desde el momento de su constitución.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** El capital suscrito podrá aumentarse por cualquiera de los medios que admite la Ley, igualmente, podrá disminuirse con sujeción a los requisitos que la Ley señala, en virtud de la correspondiente reforma estatutaria, aprobada por los socios e inscrita en el registro mercantil.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Podrán crearse acciones de goce o industria para compensar las aportaciones de servicios, trabajo, conocimientos tecnológicos, secretos industriales o comerciales, asistencia técnica y en general, toda obligación de hacer a cargo del aportante. Los títulos de estas acciones permanecerán depositados en la caja de la sociedad para ser entregados al aportante, en la medida en que cumpla su obligación y mientras tanto no serán negociables.

**ARTÍCULO 8. -Derechos que confieren las acciones.-** En el momento de la constitución de la sociedad, todos los títulos de capital emitidos pertenecen a la misma clase de acciones ordinarias.

A cada acción le corresponden los siguientes derechos:

- El de deliberar y votar en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad;
- El de percibir una parte proporcional a su participación en el capital de la sociedad de los beneficios sociales establecidos por los balances de fin de ejercicio;
- El de inspeccionar libremente los libros y papeles sociales, dentro de los cinco (5) días hábiles anteriores a la fecha en que deban aprobarse los balances de fin de ejercicio, en los eventos previstos en el artículo 20 de la ley 1258 de 2008;
- El de recibir, en caso de liquidación de la sociedad, una parte proporcional a su participación en el capital de la sociedad de los activos sociales, una vez pagado el pasivo externo de la sociedad.

Los derechos y obligaciones que le confiere cada acción a su titular les serán transferidos a quien las adquiere, luego de efectuarse su cesión a cualquier título.

La propiedad de una acción implica la adhesión a los estatutos y a las decisiones colectivas de los accionistas.

**ARTÍCULO 9. -Naturaleza de las acciones.-** Las acciones serán nominativas y deberán ser inscritas en el libro que la sociedad lleve conforme a la ley.

### **Capítulo III Órganos sociales**

**ARTÍCULO 10. -Órganos de la sociedad.-** La sociedad tendrá un órgano de dirección, denominado asamblea general de accionistas y un representante legal denominado gerente. La revisoría fiscal solo será provista en la medida en que lo exijan las normas legales vigentes.

**ARTÍCULO 11. -Sociedad devenida unipersonal.-** La sociedad podrá ser pluripersonal o unipersonal. Mientras que la sociedad sea unipersonal, el accionista único ejercerá todas las atribuciones que en la ley y los estatutos se le confieren a los diversos órganos sociales, incluidos las de representación legal, a menos que designe para el efecto a una persona que ejerza este último cargo.

Las determinaciones correspondientes al órgano de dirección que fueren adoptadas por el accionista único, deberán constar en actas o documento privado debidamente asentados en el libro correspondiente de la sociedad.

**ARTÍCULO 12. -Asamblea general de accionistas.-** La asamblea general de accionistas la integran el o los accionistas de la sociedad, reunidos con arreglo a las disposiciones sobre convocatoria, quórum, mayorías y demás condiciones previstas en estos estatutos y en la ley.

Cada año, dentro de los tres meses siguientes a la clausura del ejercicio, el 31 de diciembre del respectivo año calendario, el representante legal convocará a la reunión ordinaria de la asamblea general de accionistas, con el propósito de someter a su consideración las cuentas de fin de ejercicio, así como el informe de gestión y demás documentos exigidos por la ley.

La asamblea será presidida por el representante legal y en caso de ausencia de éste, por la persona designada por el o los accionistas que asistan.

Los accionistas podrán participar en las reuniones de la asamblea, directamente o por medio de un poder conferido a favor de cualquier persona natural o jurídica, incluido el representante legal o cualquier otro individuo, aunque ostente la calidad de empleado o administrador de la sociedad.

Los accionistas deliberarán con arreglo al orden del día previsto en la convocatoria. Con todo, los accionistas podrán proponer modificaciones a las

resoluciones sometidas a su aprobación y, en cualquier momento, proponer la revocatoria del representante legal.

La asamblea general de accionistas tendrá, además de las funciones previstas en el ARTÍCULO 420 del Código de Comercio, las contenidas en los presentes estatutos y en cualquier otra norma legal vigente. Son funciones de la asamblea general entre otras:

- Aprobar su propio reglamento.
- Ejercer la suprema dirección de la sociedad y velar por el cumplimiento de su objeto social, interpretar los estatutos, fijar la orientación y política generales de sus actividades.
- Reformar los estatutos.
- Elegir y remover libremente y asignarle remuneración al gerente para períodos de un año por el sistema de mayoría simple.
- Estudiar, aprobar o improbar, con carácter definitivo, los estados financieros e informes de gestión presentados a su consideración por el representante legal.
- Decretar la disolución y liquidación de la sociedad.
- Elegir el liquidador o los liquidadores al hacerse la liquidación.
- Las demás que le correspondan por naturaleza, como máximo órgano de La sociedad y que no hayan sido asignadas por los estatutos a otro órgano.

**ARTÍCULO 13. -Convocatoria a la asamblea general de accionistas.-** La asamblea general de accionistas podrá ser convocada a cualquier reunión por el representante legal de la sociedad por medio escrito, electrónico, telefónico, o por el medio más expedito que considere quien efectúe las convocatorias dirigida a cada accionista con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles, tanto para las reuniones ordinarias como extraordinarias. Ha de tenerse en cuenta que para el computo de los días no debe tenerse en cuenta el día de la convocatoria ni el día de la reunión.

Uno o varios accionistas que representen por lo menos el 20% de las acciones suscritas podrán solicitarle al representante legal que convoque a una reunión de la asamblea general de accionistas, cuando lo estimen conveniente.

**ARTÍCULO 14. -Reuniones.-** La Asamblea de accionistas se reunirá ordinariamente una vez al año, a más tardar último día del mes de marzo y

extraordinariamente cuando sea convocada por ella misma o por el representante legal.

Las reuniones ordinarias tendrán como finalidad estudiar las cuentas, el balance general de fin de ejercicio, acordar todas las orientaciones y medidas necesarias para el cumplimiento del objeto social y determinar las directrices generales acordes con la situación económica y financiera de la sociedad.

Las reuniones extraordinarias se efectuarán cuando lo requieran las necesidades imprevistas o urgentes.

**Parágrafo 1. -Reunión Por Derecho Propio:-** En el evento en que transcurridos los tres primeros meses del año, no se haya efectuado la convocatoria para las reuniones ordinarias, la Asamblea General, se reunirá por derecho propio y sin necesidad de convocatoria, el primer día hábil del mes de abril, a las 10:00 a.m., en las instalaciones donde funcione la administración de la sociedad. En todo caso, podrán deliberar y decidir con cualquier número plural de asociados.

**Parágrafo 2. -Reunión de Segunda Convocatoria:-** Si se convoca la Asamblea General y ésta no se reúne por falta de quórum, se citará a una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con cualquier número plural de accionistas. La nueva reunión no deberá efectuarse antes de los diez (10) días hábiles, ni después de los treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha fijada para la primera reunión. En todo caso, podrán deliberar y decidir con cualquier número plural de accionistas.

**Parágrafo 3. -Reuniones No Presenciales:-** La Asamblea General podrá realizar las reuniones ordinarias y extraordinarias, de manera no presencial, siempre que se encuentre participando la totalidad de los accionistas. Tales reuniones pueden desarrollarse con comunicaciones simultáneas y sucesivas, es decir un medio que los reúna a todos a la vez, como el correo electrónico, la tele-conferencia, etc., o mediante comunicaciones escritas dirigidas al Representante Legal en las cuales se manifieste la intención del voto sobre un aspecto concreto, siempre que no pase más de un mes, desde el recibo de la primera comunicación y la última.

**Parágrafo 4. -Reuniones universales:-** La Asamblea General se reunirá válidamente cualquier día y en cualquier lugar sin previa convocación, cuando se hallare representada la totalidad de los accionistas.

**ARTÍCULO 15. -Régimen de quórum y mayorías decisorias:-** La asamblea deliberará con un número singular o plural de accionistas que representen cuando menos la mitad más uno de las acciones suscritas con derecho a voto.

Las determinaciones se adoptarán mediante el voto favorable de un número singular o plural de accionistas que represente cuando menos la mitad más una de

las acciones presentes, salvo que en los estatutos o en la ley se prevea una mayoría decisoria superior para algunas decisiones, tales como:

La realización de procesos de transformación, fusión o escisión debe ser aprobada por unanimidad por la totalidad de acciones suscritas.

La modificación de la cláusula compromisoria debe ser aprobada por unanimidad por la totalidad de acciones suscritas.

**ARTÍCULO 16. - Actas.-** Las decisiones de la Asamblea General de Accionistas se harán constar en actas aprobadas por ella misma, por las personas individualmente delegadas para el efecto o por una comisión designada por la asamblea general de accionistas. En caso de delegarse la aprobación de las actas en una comisión, los accionistas podrán fijar libremente las condiciones de funcionamiento de este órgano colegiado.

En las actas deberá incluirse información acerca de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día, las personas designadas como presidente y secretario de la asamblea, la identidad de los accionistas presentes o de sus representantes o apoderados con indicaciones de las acciones suscritas que poseen o representan, los documentos e informes sometidos a consideración de los accionistas, la síntesis de las deliberaciones llevadas a cabo, la transcripción de las propuestas presentadas ante la asamblea y el número de votos emitidos a favor, en contra y en blanco respecto de cada una de tales propuestas.

Las actas deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la asamblea. La copia de estas, autorizada por el secretario o por algún representante de la sociedad, será prueba suficiente de los hechos que consten en ellas, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

**ARTÍCULO 17. -Representación Legal - Gerente.-** La representación legal de la Sociedad por Acciones Simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien no tendrá un suplente, designado para un término de un año por la asamblea general de accionistas.

En caso de que la asamblea no realice un nuevo nombramiento, el representante legal continuará en el ejercicio de su cargo hasta tanto no se efectúe una nueva designación.

**ARTÍCULO 18. -Facultades del representante legal - Gerente.-** La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal gerente, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y

contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.

El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal.

Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

## **Capítulo IV**

### **Disposiciones Varias**

**ARTÍCULO 19. -Utilidades.-** Las utilidades se repartirán con base en los estados financieros de fin de ejercicio, previa determinación adoptada por la asamblea general de accionistas. Las utilidades se repartirán en proporción al número de acciones suscritas de que cada uno de los accionistas sea titular.

**ARTÍCULO 20. -Cláusula Compromisoria.-** Toda diferencia que surja entre un accionista con el órgano de dirección y/o el representante legal, y entre éste y la sociedad, que no pueda resolverse directamente por las partes y que sea susceptible de transigir será resuelta en primera instancia, a través de la conciliación extrajudicial en derecho, que se solicitará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Pereira. En caso que la audiencia se declare fallida o no exista ánimo conciliatorio, se solicitará ante el mismo Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Pereira, que se integre un Tribunal de Arbitramento, al cual se someterá la diferencia existente entre las partes, éste decidirá en derecho y el laudo hará tránsito a cosa juzgada, salvo que la ley disponga otra cosa; se regirá conforme al reglamento establecido en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Pereira y a lo dispuesto en la ley; será integrado por un número impar de árbitros, bien sea uno o tres, el que se requiera en el caso concreto conforme a la cuantía estimada en el conflicto.

**ARTÍCULO 21. -Remisión normativa.-** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 del Código de Comercio y 45 de la ley 1258 de 2008, en lo no previsto en estos estatutos la sociedad se regirá por lo dispuesto en la ley 1258 de 2008; en su defecto, por lo dispuesto en las normas legales aplicables a las sociedades anónimas; y en defecto de éstas, en cuanto no resulten contradictorias, por las disposiciones generales previstas en el Título I del libro Segundo del Código de Comercio.

## **Capítulo V**

### **Disolución y Liquidación**

**ARTÍCULO 22. - Disolución.-** La sociedad se disolverá:

1° Por vencimiento del término previsto en los estatutos, si lo hubiere, a menos que fuere prorrogado mediante documento inscrito en el Registro mercantil antes de su expiración;

2° Por imposibilidad de desarrollar las actividades previstas en su objeto social;

3° Por la iniciación del trámite de liquidación judicial;

4° Por voluntad de los accionistas adoptada en la asamblea o por decisión del accionista único;

5° Por orden de autoridad competente, y

6° Por pérdidas que reduzcan el patrimonio neto de la sociedad por debajo del cincuenta por ciento del capital suscrito.

**ARTÍCULO 23. -Enervamiento de las causales de disolución.-** Podrá evitarse la disolución de la sociedad mediante la adopción de las medidas a que hubiere lugar, según la causal ocurrida, siempre que el enervamiento de la causal ocurra durante los seis meses siguientes a la fecha en que la asamblea reconozca su acaecimiento. Sin embargo, este plazo será de dieciocho meses en el caso de la causal prevista en el ordinal 6° del artículo anterior.

**ARTÍCULO 24. -Reactivación.-** La asamblea general de accionistas o el accionista único podrá, en cualquier momento posterior a la iniciación de la liquidación, acordar la reactivación de la sociedad siempre que el pasivo externo no supere el 70% de los activos sociales y que no se haya iniciado la distribución de los remanentes a los accionistas.

Para la reactivación, el liquidador de la sociedad someterá a consideración de la asamblea general de accionistas un proyecto que contendrá los motivos que dan lugar a la misma y los hechos que acreditan las condiciones previstas en el inciso anterior.

Igualmente deberán prepararse estados financieros extraordinarios, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes, con fecha de corte no mayor a treinta días contados hacia atrás de la fecha de la convocatoria a la reunión del máximo órgano social.

La decisión de reactivación debe ser aprobada por el 100% de las acciones suscritas.

**ARTÍCULO 25. -Liquidación.-** La liquidación del patrimonio se realizará conforme al procedimiento señalado para la liquidación de las sociedades señalado en los artículos 225 y siguientes del Código de Comercio. Actuará como liquidador el representante legal o la persona que designe la asamblea de accionistas.

Durante el período de liquidación, los accionistas serán convocados a la asamblea general de accionistas en los términos y condiciones previstos en los estatutos y en la ley. Los accionistas tomarán todas las decisiones que le corresponden a la asamblea general de accionistas, en las condiciones de quórum y mayorías decisorias vigentes antes de producirse la disolución.

## **Capítulo VI**

### **Determinaciones relativas a la Constitución de la Sociedad**

**ARTÍCULO 26. - Nombramientos.-** Los accionistas constituyentes de la sociedad han designado por unanimidad en este acto constitutivo, a Jair Carmona, identificado con el documento de identidad No. 1.088.297.032, como gerente de PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES J.A. - S.A.S., por el término de 1 año.

Jair Carmona participa en el presente acto constitutivo a fin de dejar constancia acerca de su aceptación del cargo para el cual ha sido designada, así como para manifestar que no existen incompatibilidades ni restricciones que pudieran afectar su designación como representante legal de PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES J.A. - S.A.S.

Luego de la inscripción del presente documento en el Registro Mercantil, la empresa formará una persona jurídica distinta de sus accionistas, conforme se dispone en el artículo 2º de la Ley 1258 de 2008.